
**Programmation
urbaine**

Equipe

Groupement

**Maitrise
d'ouvrage**

Métropole du
Grand Paris
Ville du Blanc-
Mesnil
Sequano

Date

Septembre 2023

Opération d'intérêt métropolitain

Quartier de La Molette

Métropole du Grand Paris – Ville du Blanc- Mesnil – Séquano

PHASE 2
Programme

La Molette : une opération stratégique pour répondre aux besoins du territoire

Un besoin important en logement

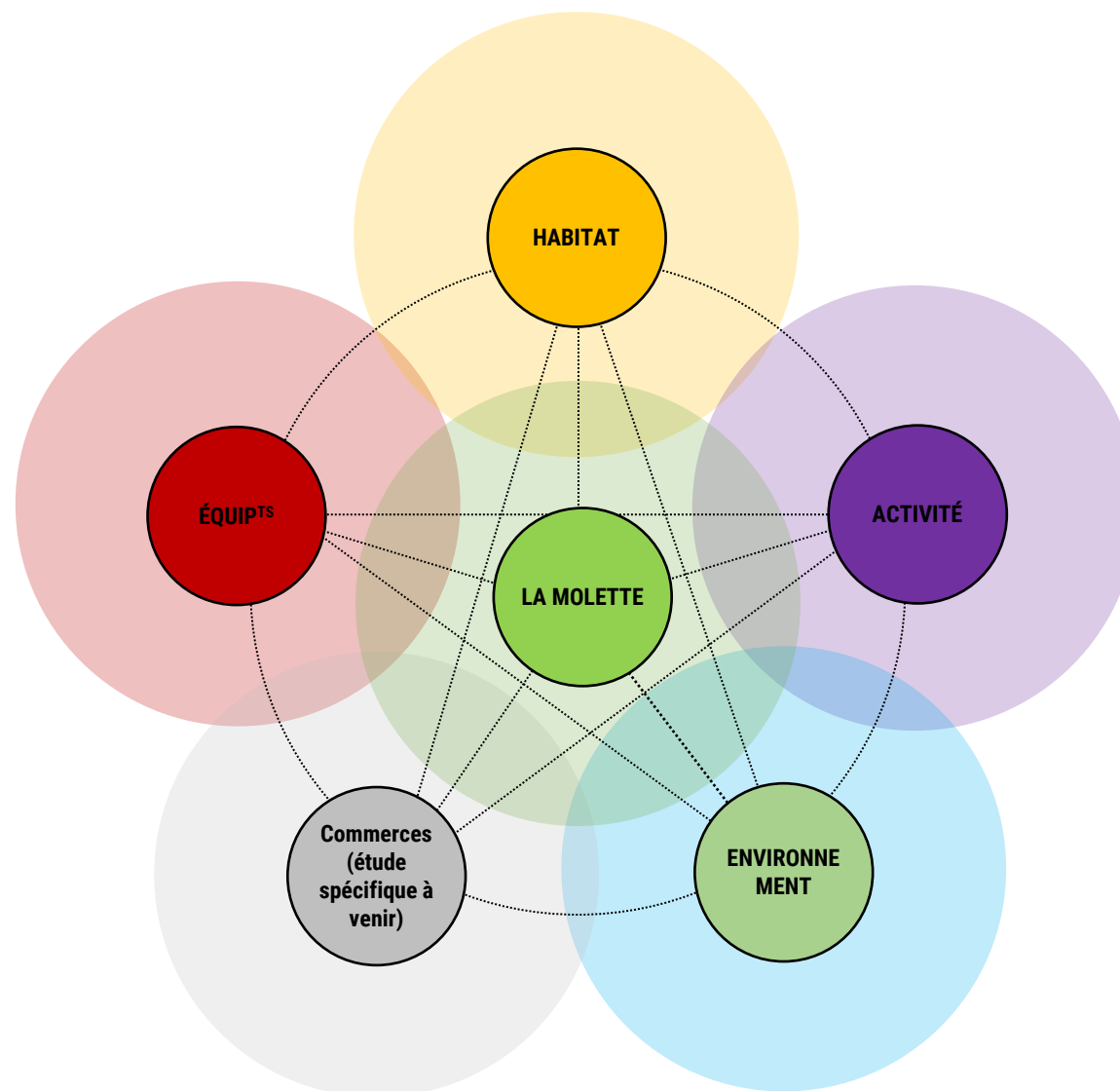
- Par ses **dynamiques démographiques**, son **identité socio-démographique** et son **ancrage métropolitain**, la Molette peut représenter pour la ville une double réponse endogène et exogène.

Un accompagnement par les aménités

- Une croissance forte ces dernières années et malgré les réponses récentes en équipement, des besoins à prendre en considération pour accompagner cette croissance à venir

Une question économique centrale

- Sur le site de la Molette en particulier, une **vocation économique** actuelle dont la mutation complète en résidentiel ne répondrait pas aux **ambitions métropolitaines de mixité fonctionnelle** et de **maintien des activités économiques**, en particulier **productives**.



PARTIE 1

Ville résidentielle

100% Libre – 80% Libre, 20% Social

Phasage

SCENARIOS

100% Libre – 80% Libre, 20% Social

- Un **taux communal de locatif social** passant de 37 à 25% dans le cas d'un **scénario 100% accession**

Scénario 1

	Etat des lieux - 2020	Etat des lieux - 2020 (%)	Trajectoire 100% Accession libre - 9 663 logements	Trajectoire 100% Accession libre - 9 663 logements (%)
Résiden ces principales	20 436		30 099	
Propriété	8 095	39,6%	17 758	59%
Locatif social	7 530	36,8%	7 530	25%
Locatif	4 442	21,7%	4 442	15%
Logement gratuit	369	1,8%	369	1%

59% Propriété
25% Locatif social (seuil SRU)
15% Locatif

Scénario 2

	Etat des lieux - 2020	Etat des lieux - 2020 (%)	Trajectoire 80% Accession libre - 9 663 logements	Trajectoire 80% Accession libre - 9 663 logements (%)
Résiden ces principales	20 436		30 099	
Propriété	8 095	39,6%	15 825,4	53%
Locatif social	7 530	36,8%	9 462,6	31%
Locatif	4 442	21,7%	4 442	15%
Logement gratuit	369	1,8%	369	1%

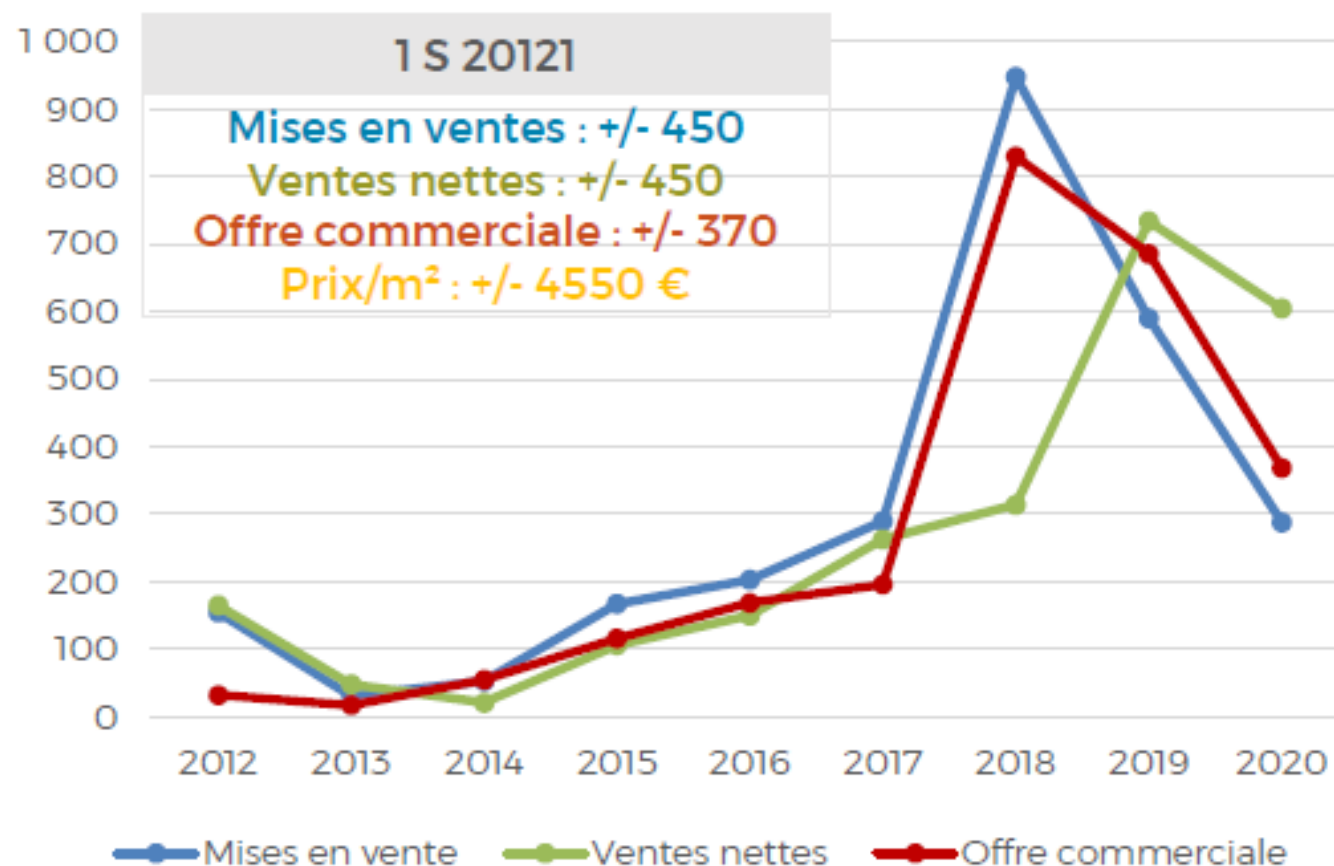
53% Propriété
31% Locatif social
15% Locatif

SCENARIOS

Phasage

- Un début d'opération en **2028/2029**
- Une hypothèse de rythme de sortie annuel moyen qui se **situe en deçà des observations des années précédentes** et qui intègre l'offre existante en dehors de la Molette : **350 logements/an pour la Molette**
- Un **rythme à moduler** pour **anticiper la complexité opérationnelle** sur Paprec et **minorer l'effet du Pic** pour le dimensionnement de l'équipement scolaire.

Evolution des volumes en promotion immobilière • Secteur Le Blanc-Mesnil



Source : données ECLN 2014-2018, Plateforme Promotion France 2019-2020 observatoire Adequation - retravaillées Adequation

PARTIE 2

Ville équipée

**Programmation
résidentielle**

**Projection
scolaire**

**Collèges
Lycées**

Petite enfance

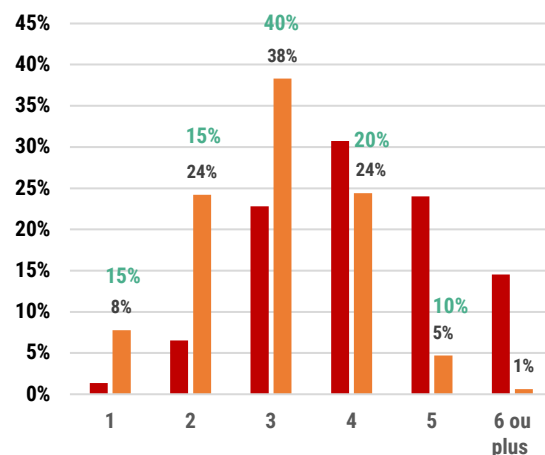
PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

La Charte de la Ville comme donnée d'entrée

Un enjeu de rééquilibrage de la ventilation typologique des logements pour pallier les le phénomène des investisseurs

- A l'échelle communale, une part importante d'**investisseurs particuliers**, en baisse ces dernières années. A la Molette, une part plus importante, concomitante à une hausse du locatif libre
- Une **charte de la Ville** en faveur des **grandes typologies de logements (70%)**, et a fortiori des **propriétaires occupants**

Nombre de pièces par type de logement - Le Blanc-Mesnil



XX% Objectif ■ Maison ■ Appartement

Part estimée des investisseurs dans certains quartiers et part des locataires à l'IRIS

Secteurs	Part des ventes à investisseurs particulier*	Part des locataires privés sur les IRIS concernés (2017)
Centre-ville	56%	17%
Secteur nord de la Gare du Blanc Mesnil	56%	9%
La Coudray	60%	26%
La Molette	67%	12%
Limite le Bourget	65%	22%
Les Tilleuls	63%	7%
Sud du Blanc-Mesnil	69%	17%

* Pourcentages estimés - calculés sur la base des données disponibles sur la base PPF par Adequation

Charte des promoteurs et aménageurs intervenant au Blanc-Mesnil

Cette charte s'adresse aux aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux et investisseurs qui souhaitent construire un projet de logements collectifs sur le territoire du Blanc-Mesnil



→ En dehors des programmes spécifiques, la répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des pourcentages suivants :

30 % pour les T1 et T2
(15 % T1 et 15 % T2)

70 % pour les T3 et +
(40 % T3, 20 % T4 et 10 % T5)

Les surfaces habitables moyennes des logements sont les suivantes :

Studio : > 25 m²

T1 : 35 m²

T2 : 45 m²

T3 : 65 m²

T4 : > 82 m²

T5 : > 95 m²

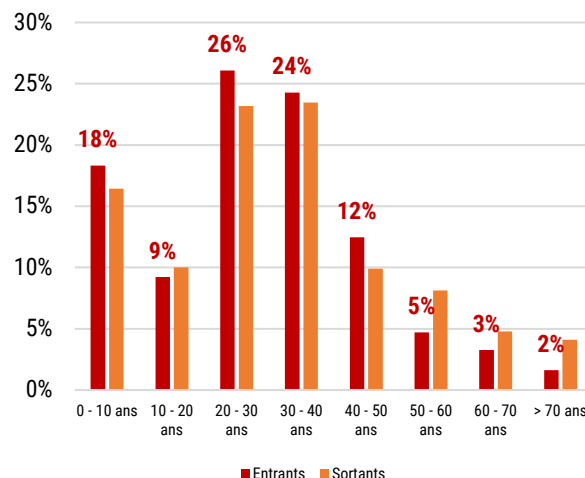
PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

Migrations résidentielles

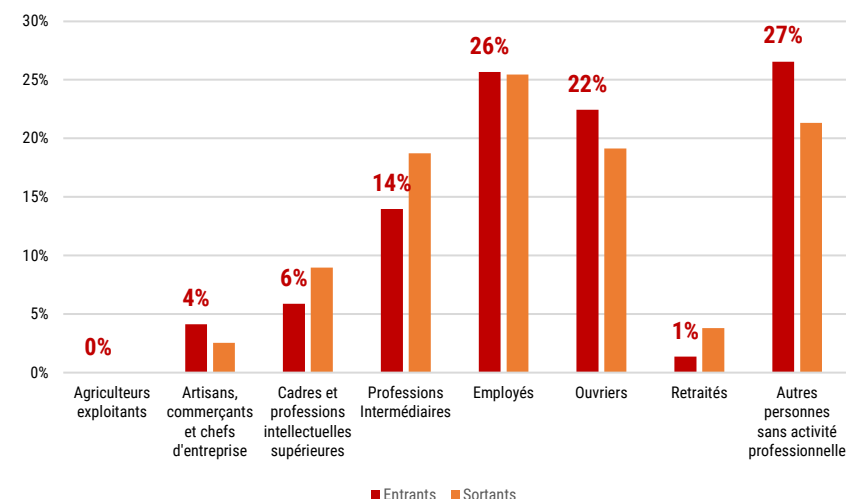
Profil socio-démographique des ménages entrants au Blanc-Mesnil

- Des entrants relativement **jeunes**, majoritairement âgés de 20 à 40 ans. Une **fuite des personnes les plus âgées**.
- Près de **50% des ménages** entrants sur le territoire du Blanc-Mesnil constitués de **4 personnes ou plus** **versus un départ des ménages d'une à 3 personnes**
- Une majorité d'**employés, d'ouvriers, et d'autres personnes sans activité professionnelle**. Une **fuite des cadres et des retraités**
- Un nombre de **locataires entrants plus important** que le nombre de propriétaires entrants

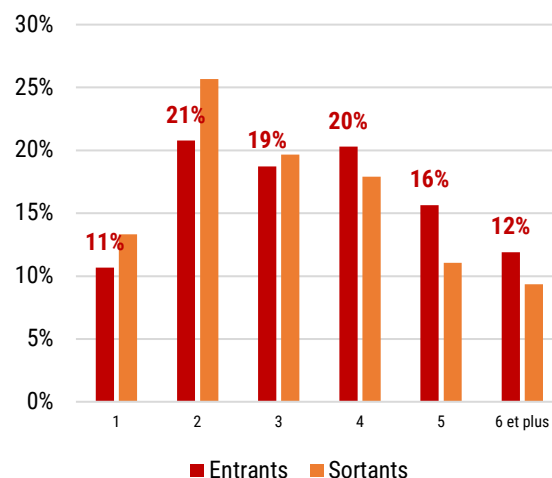
Âge des individus



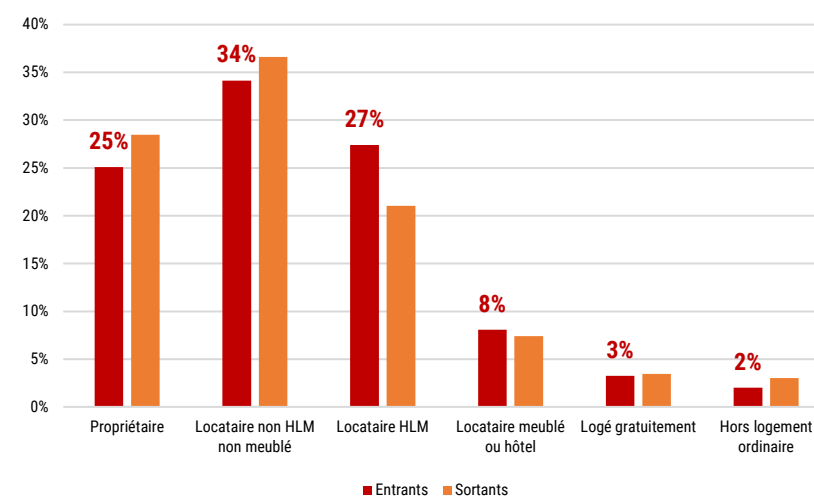
Catégorie professionnelle



Nombre de personnes du ménage



Statut d'occupation du logement



PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

Ventilation typologique des logements – 100% accession libre

Une production d'environ 4 500 logements libres

- Données de l'opération Molette :
 - 314 602m² SDP
 - Soit 292 580m² SHA (Coeff 0,93)
- Déclinaison en nombre de logements à partir de la Charte promoteurs et aménageurs de la Ville du Blanc-Mesnil :
 - 4 579 logements dont 4 299 en accession libre et 280 en social (opération Batigère de démolition-reconstruction)
- Déclinaison en nombre de logements à partir d'un ratio 70m²/logt (données MBE) :
 - 4 494 logements dont 4 214 en accession libre et 280 en social (opération Batigère)

Données d'entrée	
SDP Totale	314 602 m ² SDP
SHA Totale	292 580 m ² SHA
SDP Libre	296 402 m ² SHA
SDP Social	18 200 m ² SHA
SHA Libre	275 654 m ² SHA
SHA Social	16 926 m ² SHA

A partir de la Charte des promoteurs et des aménageurs de la Ville du Blanc-Mesnil

GRANULOMETRIE - Logements collectifs en accession libre					
Granulométrie	Surface moyenne	Répartition	Nombre de lots	Nombre de logts libres	Nombre de logts sociaux
T1	35 m ² SHA	15%	687 logts	645	42
T2	45 m ² SHA	15%	687 logts	645	42
T3	65 m ² SHA	40%	1 831 logts	1719	112
T4	82 m ² SHA	20%	916 logts	860	56
T5	95 m ² SHA	10%	458 logts	430	28
Moyenne Pond	64 m ² SHA		4 579 logts	4 299 logts	280 logts

A partir d'un ratio 70m²/logement (données MBE)

GRANULOMETRIE - Logements collectifs en accession libre					
Granulométrie	Surface moyenne	Répartition	Nombre de logts	Nombre de logts libres	Nombre de logts sociaux
T1	35 m ² SHA	15%	674 logts	632	42
T2	47 m ² SHA	15%	674 logts	632	42
T3	67 m ² SHA	40%	1 798 logts	1686	112
T4	82 m ² SHA	20%	899 logts	843	56
T5	95 m ² SHA	10%	449 logts	421	28
Moyenne	65 m ² SHA	100%	4 494 logts	4 214 logts	280 logts

PROJECTION SCOLAIRE

Etudes TerriDev : des biais d'analyse

Etude TerriDev

- 22,4 classes / 4616 logements
- Une projection scolaire erronée qui part du principe d'une **absence de renouvellement des ménages**, et *a fortiori* des **enfants associés**.

VARIANTE 1		4 616 LOGEMENTS		Hypothèse 1: production de 300 logements neufs par an													
Nombre de logements	Années de livraisons	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
300		2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300			2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300				2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300					2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300						2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300							2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300								2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300									2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300										2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300											2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300												2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300													2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300														2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300															2,8 classes	2,8 classes	2,8 classes
300																2,8 classes	2,8 classes
300																	2,8 classes
300																	2,8 classes
300																	2,8 classes
116																	1,1 classes
4 616 logements	Total besoins	2,8 classes	5,6 classes	8,4 classes	11,2 classes	14,0 classes	16,8 classes	19,6 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	22,4 classes	20,7 classes

Pic des besoins

TerriDev

Variante 1

Ratio élèves	24 enfants	100 logements
Potentiel élèves	1108 enfants	4 616 logements
	462 enfants en maternelle	
	646 enfants en élémentaire	
Ratio naissances	30 naissances	100 logements
Potentiel naissances	1385 naissances	4 616 logements

Variante 2

Ratio élèves	24 enfants	100 logements
Potentiel élèves	1207 enfants	5 028 logements
	503 enfants en maternelle	
	704 enfants en élémentaire	
Ratio naissances	30 naissances	100 logements
Potentiel naissances	1508 naissances	5 028 logements

PROJECTION SCOLAIRE

Etudes Fors

Etude FORS

- Une modélisation effectuée selon la méthode du **Taux Apparent de Passage**
- **4 973** logements
- **43 classes** générées par la ZAC en 8 ans
- Une **prudence sur le modèle employé** et une **absence d'hypothèse sur les typologies de logements**

Glissement d'année en année

Le principe de cette méthode est **de glisser les effectifs d'année en année dans les niveaux scolaires supérieurs**. Un taux de passage est appliqué d'un niveau à l'autre basé sur les observations passées, il est **souvent proche des 100%**. Ce taux de passage peut être **significativement affecté par les constructions neuves** ou **l'absence de construction**.

C'est une des limites de cette méthode qui **ne permet pas d'avoir un visuel clair** sur l'effet des logements neufs qui est noyé dans le TAP global.

Avantages :

- Très précis sur le **court terme** (5 ans)
- Suivi sur le **tissu existant de logements**

Inconvénients :

- **Projections limitées au-delà de 5-8 ans**
- Fait intervenir de **plus en plus d'hypothèses**
- Ne prend pas en compte spécifiquement les **constructions neuves**

effectifs en plus/en moins par année à partir d'effectifs 2019										
Maternelle	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
en effectifs	0	1	38	93	155	158	167	244	378	559
en équivalent classes (à 27 él/cl)	0,0	0,1	1,4	3,5	5,7	5,8	6,2	9,0	14,0	20,7

effectifs en plus/en moins par année à partir d'effectifs 2019										
Elémentaire	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
en effectifs	0	2	54	150	288	389	477	573	588	558
en équivalent classes (à 25 él/cl)	0,0	0,1	2,2	6,0	11,5	15,6	19,1	22,9	23,5	22,3

Total Effectifs	1655	1702	1631	1669	1676	1747	1778	1812	1858	1873	1939	1975	2010	2027	2038	?
Année scolaire	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Total élémentaire	914	965	967	993	1022	1037	1038	1040	1073	1081	1142	1173	1205	1220	1229	
Nombre de classes élémentaire nécessaires	37	39	39	40	41	41	42	42	43	43	46	47	48	49	49	
Tx pass	CM2	174	155	160	192	151	194	196	189	218	168	197	198	216	223	225
100%	CM1	151	183	187	151	194	196	189	218	168	197	198	216	223	225	228
92%	CE2	200	197	152	211	213	205	237	183	215	215	235	243	245	248	249
93%	CE1	210	185	226	229	221	255	197	231	231	253	261	264	266	268	269
105%	CP	179	245	242	210	243	187	220	220	241	248	251	254	255	256	258
Total maternelle		741	737	664	676	655	710	740	772	785	792	797	801	805	807	809
Nombre de classes maternelle nécessaires		27	27	25	25	24	26	27	29	29	29	30	30	30	30	30
100%	GS	236	242	210	243	187	220	220	241	248	251	254	255	256	258	258
95%	MS	261	232	245	197	231	232	253	261	264	267	268	270	271	272	272
98%	PS	244	263	209	236	236	258	267	270	272	274	275	277	277	278	279
2 ans																
1 ans																
78%	Naissances	307	303	331	342	346	349	351	353	355	356	356	357	358	360	363
18 naiss/1000hab																
Pop	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	18121	18045	18225	18408	18592	18778	18965	19155	19347	19540	19736					
Ajustement	18121				19000	19200	19400	19500	19600	19700	19750	19800	19850	19900	20000	20150

Exemple, ne concerne pas Le Blanc-Mesnil

PROJECTION SCOLAIRE

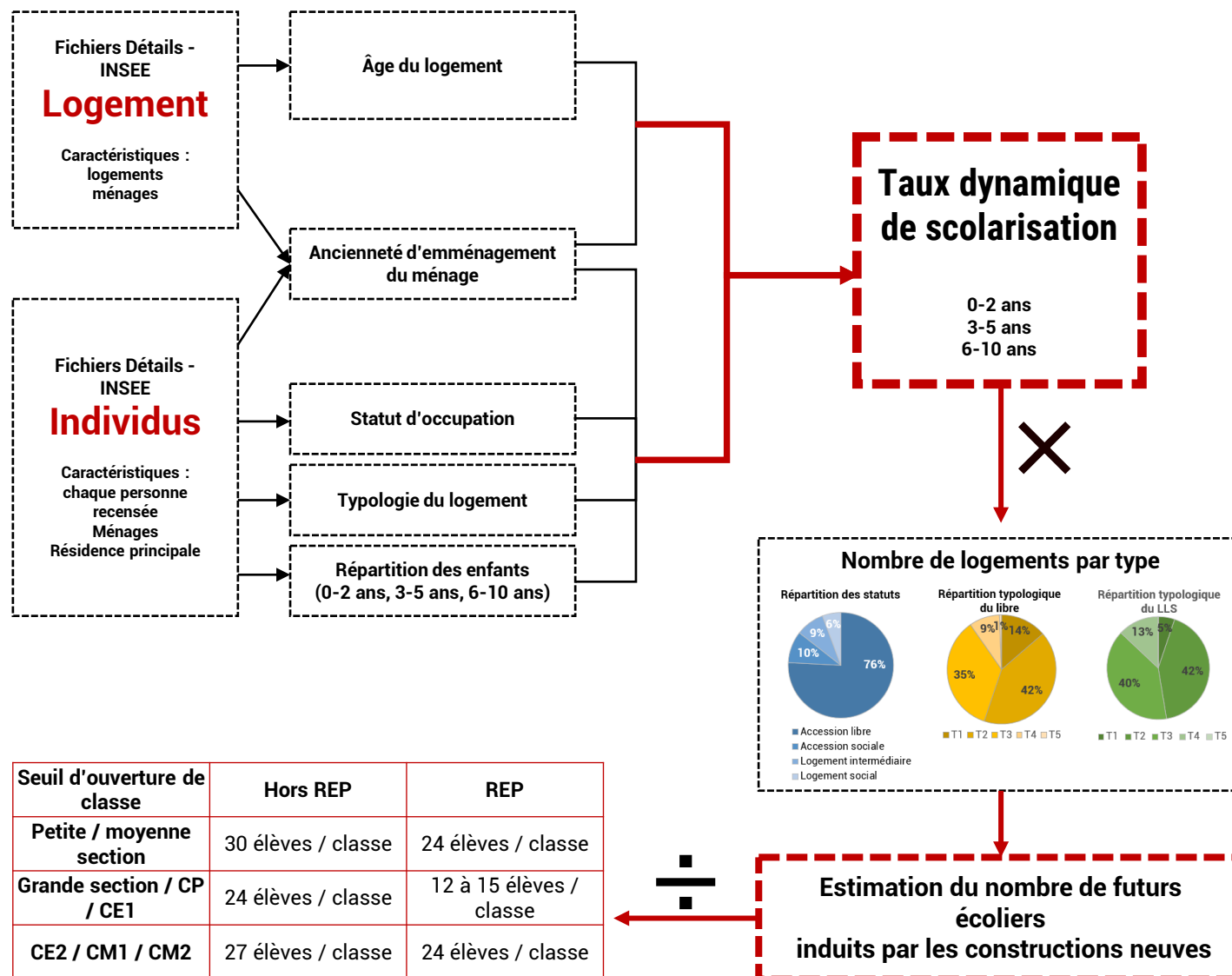
Etude Alphaville : Taux basés sur les fichiers détails

Données détaillées de l'INSEE

Sur la base du **niveau le plus fin des données disponibles de l'INSEE**, sont constitués des taux différenciés par :

- **Morphologie** de logement : individuel, collectif
- **Taille** : T1, T2, T3...
- **Statut** : Propriétaire occupant, Location libre, Location sociale
- **Evolution** dans le temps

Cette méthode permet **une approche différenciée en fonction de la programmation des opérations de construction** de logements.



PROJECTION SCOLAIRE

Etude Alphaville : Taux basés sur les fichiers détails

Fichiers Détails - INSEE

Logement

Caractéristiques :
logements
ménages

Étape 1.1

Fichier détail logement

A – Base du Fichier détail logement

Ce fichier permet d'accéder aux informations sur l'occupation des logements en fonction d'une part de l'année de construction du logement et d'autre part de l'année d'emménagement des ménages dans les logements.

B – Observation réelle du parc résidentiel

Un tableau isolé est réalisé pour chaque typologie de logement et de statut d'occupation. Cela permet de rendre compte de la dynamique d'occupation de chaque typologie de logement en fonction de son statut et de sa morphologie.

Exemple ci-contre : Observation des dynamiques pour un T1, logement social en collectif.

A - Fichier détail Logement – Base de données INSEE

COMMUNE	ARM	IRIS	ACHL	AEMM	AEMMR	AGEMEN8	ANEM	ANEMR	INPSM	IPOND	IRANM	METRODOM	NBPI	RECHM	REGION	SANI	SANIDOM	SEXEM	
94079	ZZZZZ	940790101	311	2006	9	40	010	03	2		3	1	M	03	2	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	111	1999	8	65	014	03	0		1	1	M	02	0	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	311	1991	8	55	021	04	0		3	1	M	04	9	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	311	1994	8	25	020	04	1		3	1	M	04	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	212	1986	7	65	028	04	0		3	1	M	05	0	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	212	1992	8	55	023	04	0		3	1	M	05	2	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	212	2009	9	40	005	02	0		3	1	M	04	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	112	1994	8	40	010	03	1		3	1	M	04	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	2014	9	40	001	00	1		3	3	M	06	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	1986	7	65	027	04	0		4	1	M	06	0	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	324	2015	9	55	001	00	0		1	1	M	03	9	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	212	2000	9	40	014	03	0		3	1	M	03	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	111	1999	8	20	017	03	1		3	1	M	07	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	112	2000	9	40	014	03	2		3	1	M	06	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	212	1979	6	65	036	05	0		3	1	M	06	9	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	212	2006	9	65	010	03	0		3	1	M	06	9	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	112	2010	9	25	004	01	0		3	1	M	03	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	1980	7	80	033	05	0		1	1	M	02	0	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	112	2010	9	25	003	01	0		1	1	M	03	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	1975	6	65	039	05	0		3	1	M	03	9	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	112	1947	4	55	065	08	0		3	1	M	05	0	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	311	2005	9	65	008	02	0		1	1	M	05	0	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	111	1956	4	80	056	07	0		3	1	M	06	9	11	2	22	2
94079	ZZZZZ	940790101	112	2008	9	40	007	02	3		3	1	M	05	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	111	1998	8	65	015	03	0		4	1	M	05	0	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	2012	9	25	001	00	1		1	2	M	02	2	11	2	22	1
94079	ZZZZZ	940790101	211	2003	9	25	010	03	1		1	1	M	04	2	11	2	22	1

B - Observation réelle du parc résidentiel en fonction des statuts et typologie de logement

	Type de logement	statut d'occupation	Nombre de pièces	Ancienneté d'emménagement dans le logement														
	Appartement	sous-loc. d'un logement lo	T1															
Code associé	2	22	01															
Année de construction	Age du logement		Total	Vacant	000	001	002	003	004	005	006	007	008	009				
	Tout les	Tous	217	0	1	26	30	14	24	6	9	12	2	9				
328	2016	0 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
327	2015	1 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
326	2014	2 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
325	2013	3 ans	4	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0				
324	2012	4 ans	10	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0				
317	2011	5 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
316	2010	6 ans	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0				
315	2009	7 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
314	2008	8 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
313	2007	9 ans	3	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0				
312	2006	10 ans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
311	2005	11 - 25 ans	70	0	0	5	15	3	10	3	3	7	0	9				
212	1990	26- 45 ans	96	0	0	3	11	5	11	3	3	5	2	0				
211	1970	46- 70 ans	28	0	1	3	1	3	0	0	3	0	0	0				
112	1945	71 - 97 ans	3	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0				
111	1918	98 ans et plus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				

Âge du logement

Nombre de ménages
qui ont emménagé il y a un an
dans un logement locatif construit en 2012

PROJECTION SCOLAIRE

Etude Alphaville : Taux basés sur les fichiers détails

Fichiers Détails - INSEE

Individus

Caractéristiques :
chaque personne recensée
Ménages
Résidence principale

Étape 1.2

Fichier détail individu

A – Base du Fichier détail logement

Permet de rendre compte de la **structure des ménages** en fonction des logements et donc du **nombre d'enfants en âge d'être scolarisés** en fonction de la **date d'emménagement** dans le logement.

B – Observation réelle du parc résidentiel

Les données du fichier détail individu sont croisées avec le fichier détail logement pour définir des **taux** en fonction de l'**ancienneté**, du **statut** et de l'**âge des enfants** vivant dans les logements.

Variables utilisées

Fichier détail Individus

ANEMR	Année d'emménagement dans le logement (regroupé)	0 : Logement ordinaire inoccupé 1 : Eménagement entre 1900 et 1909 2 : Eménagement entre 1910 et 1919 3 : Eménagement entre 1920 et 1929 4 : Eménagement entre 1930 et 1939 5 : Eménagement entre 1940 et 1949 6 : Eménagement entre 1950 et 1959 7 : Eménagement entre 1960 et 1969 8 : Eménagement entre 1970 et 1979 9 : Eménagement entre 1980 et 1989 10 : Eménagement entre 1990 et 1999 11 : Hors logement ordinaire
AGEPOND	Tranches de tranches d'âge	00 : 0-1 ans 001 : 2 ans 002 : 3 ans 003 : 4 ans 004 : 5 ans 005 : 6 ans 006 : 7 ans 007 : 8 ans 008 : 9 ans 009 : 10 ans
NBPI	Nombre de pièces du logement	01 : 1 pièce 02 : 2 pièces 03 : 3 pièces 04 : 4 pièces 05 : 5 pièces 06 : 6 pièces 07 : 7 pièces 08 : 8 pièces 09 : 9 pièces 10 : 10 pièces 11 : 11 pièces 12 : 12 pièces 13 : 13 pièces 14 : 14 pièces 15 : 15 pièces 16 : 16 pièces 17 : 17 pièces 18 : 18 pièces 19 : 19 pièces 20 : 20 pièces et plus 21 : Hors logement ordinaire
NPERR	Nombre de personnes du ménage (regroupé)	1 : Une personne 2 : 2 personnes 3 : 3 personnes 4 : 4 personnes 5 : 5 personnes 6 : 6 personnes ou plus 7 : Hors logement ordinaire
TYPL	Type de logement	1 : Maison 2 : Appartement 3 : Logement foyer

A - Fichier détail Individu – Base de donnée INSEE

CANTVILLE	NUMMI	AGEREV	ANEMR	ARM	IPONDI	IRIS	NBPI	NPERR	STOCD	TYPL	CodeCommune	NbLogements	Colonne1
9422	4	039	03	ZZZZZ	2,99539321	940790102 02		1 22	2	94079		2,995393209	1
9422	10	076	04	ZZZZZ	2,50970964	940790105 04		2 10	1	94079		1,254854818	1
9422	10	080	04	ZZZZZ	2,50970964	940790105 04		2 10	1	94079		1,254854818	1
9422	14	030	01	ZZZZZ	3,22491591	940790106 01		1 21	2	94079		3,22491591	1
9422	18	033	00	ZZZZZ	2,59689824	940790108 03		1 22	2	94079		2,59689824	1
9422	22	033	01	ZZZZZ	4,16636553	940790106 02		1 21	2	94079		4,166365529	1
9422	24	057	03	ZZZZZ	1,02840677	940790109 03		3 10	2	94079		0,342802258	1
9422	24	059	03	ZZZZZ	1,02840677	940790109 03		3 10	2	94079		0,342802258	1
9422	24	033	03	ZZZZZ	1,02840677	940790109 03		3 10	2	94079		0,342802258	1
9422	29	000	02	ZZZZZ	1,02233898	940790101 03		4 10	2	94079		0,255584746	1
9422	29	031	02	ZZZZZ	1,02233898	940790101 03		4 10	2	94079		0,255584746	1
9422	29	003	02	ZZZZZ	1,02233898	940790101 03		4 10	2	94079		0,255584746	1
9422	29	033	02	ZZZZZ	1,02233898	940790101 03		4 10	2	94079		0,255584746	1
9422	31	066	06	ZZZZZ	3,45518337	940790106 04		2 21	2	94079		1,727591683	1
9422	31	070	06	ZZZZZ	3,45518337	940790106 04		2 21	2	94079		1,727591683	1
9422	35	062	03	ZZZZZ	3,22491591	940790106 03		1 10	2	94079		3,22491591	1
9422	36	003	00	ZZZZZ	3,14819429	940790103 03		3 10	1	94079		1,049398095	1
9422	36	033	00	ZZZZZ	3,14819429	940790103 03		3 10	1	94079		1,049398095	1
9422	36	033	00	ZZZZZ	3,14819429	940790103 03		3 10	1	94079		1,049398095	1
9422	37	043	03	ZZZZZ	3,5264168	940790103 04		4 10	1	94079		0,8816042	1
9422	37	009	03	ZZZZZ	3,5264168	940790103 04		4 10	1	94079		0,8816042	1

B - Observation réelle du taux de scolarisation dans le parc résidentiel en fonction des statuts et typologie de logement

Taux de scolarisation selon l'ancienneté d'emménagement - ménages propriétaires - CANTON - T4	Taux PE	Taux MAT	Taux ELEM	Nombre de logements
0-2 ans	15,36%	17,23%	30,11%	124
2-4 ans	22,75%	22,18%	30,40%	174
5-9 ans	13,38%	27,06%	24,38%	296
10-19 ans	10,72%	3,77%	14,85%	555
20-29 ans	1,69%	3,28%	3,53%	325
30-39 ans	5,37%	0,00%	0,54%	193
40-49 ans	0,00%	0,00%	2,22%	117
50-59 ans	0,00%	0,00%	0,00%	46
60-69 ans	0,00%	0,00%	0,00%	11
70 ans et +	0,00%	0,00%	0,00%	4
Logement ordinaire inoccupé				
Hors logement ordinaire				
TOTAL	9,41%	11,11%	14,19%	1843

Taux de scolarisation selon l'ancienneté d'emménagement - Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide non HLM - CANTON - T4	Taux PE	Taux MAT	Taux ELEM	Nombre de logements
0-2 ans	45,56%	61,69%	52,57%	22
2-4 ans	33,22%	23,07%	25,45%	68
5-9 ans	32,40%	32,24%	30,28%	52
10-19 ans	0,00%	10,37%	42,25%	41
20-29 ans	29,85%	14,61%	19,37%	23
30-39 ans	0,00%	0,00%	0,00%	7
40-49 ans	0,00%	0,00%	0,00%	6
50-59 ans	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
60-69 ans	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
70 ans et +	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
Logement ordinaire inoccupé				
Hors logement ordinaire				
TOTAL	25,86%	24,61%	30,42%	218

Taux de scolarisation selon l'ancienneté d'emménagement - Locataires ou sous-locataires d'un logement loué vide HLM - CANTON - T4	Taux PE	Taux MAT	Taux ELEM	Nombre de logements
0-2 ans	53,36%	52,34%	65,85%	44
2-4 ans	43,69%	54,80%	39,89%	62
5-9 ans	16,29%	39,13%	59,89%	89
10-19 ans	6,88%	9,17%	36,81%	254
20-29 ans	1,42%	8,07%	5,46%	145
30-39 ans	1,53%	6,94%	8,24%	67
40-49 ans	0,00%	0,00%	0,00%	54
50-59 ans	0,00%	0,00%	0,00%	9
60-69 ans	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
70 ans et +	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	0
Logement ordinaire inoccupé				
Hors logement ordinaire				
TOTAL	11,88%	18,21%	29,60%	723

PROJECTION SCOLAIRE

Etude Alphaville : Taux basés sur les fichiers détails

Calcul Alphaville

Taux dynamique de scolarisation

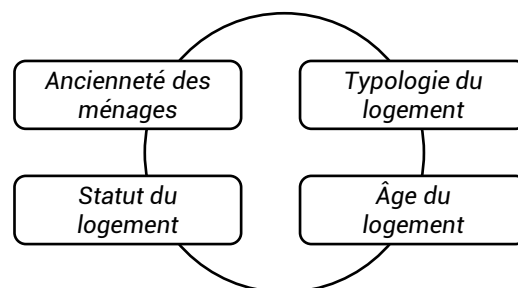
Taux de scolarisation
0-2 ans – Petite enfance
3-5 ans – Maternelle
6-10 ans – Élémentaire

Étape 2 Calcul des taux de scolarisation

Les tableaux ci-contre illustrent les taux de scolarisation qui sont issus du croisement des données des étapes 1.1 et 1.2.

Mode de lecture

Chaque taux illustre le taux d'enfant par typologie de logement et ancienneté du logement dans le parc existant. Il s'agit d'une lecture de la dynamique actuelle du parc.



Typologie de logement

Taux de scolarisation par typologie et ancienneté

Age du logement

Taux d'occupation des logements selon l'ancienneté du logement - Appartements - Propriétaires - Petite enfance													
Petite enfance	Typologie	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	T1	0,00%	0,00%	3,15%	3,15%	3,15%	16,67%	16,67%	27,02%	37,37%	37,37%	37,00%	37,00%
	T2	0,00%	0,00%	13,04%	11,48%	8,09%	7,07%	13,08%	12,96%	13,74%	12,22%	9,92%	13,74%
	T3	0,00%	0,00%	26,82%	22,17%	26,82%	25,56%	23,90%	25,27%	26,34%	25,72%	27,00%	23,00%
	T4	0,00%	0,00%	26,93%	30,80%	31,00%	32,59%	26,61%	32,75%	32,34%	28,54%	30,90%	33,26%
	T5+	0,00%	0,00%	28,43%	28,43%	28,43%	28,43%	28,43%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Taux d'occupation des logements selon l'ancienneté du logement - Appartements - Propriétaires - Maternelle													
Maternelle	Typologie	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	T1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	T2	0,00%	0,00%	10,97%	9,41%	6,01%	4,99%	12,14%	13,14%	15,72%	12,45%	7,84%	15,72%
	T3	0,00%	0,00%	15,13%	15,47%	15,13%	20,91%	19,68%	18,49%	25,29%	25,35%	26,04%	20,61%
	T4	0,00%	0,00%	30,58%	38,05%	36,14%	34,22%	29,96%	36,30%	30,94%	33,70%	38,25%	42,81%
	T5+	0,00%	0,00%	27,45%	27,45%	27,45%	27,45%	27,45%	27,45%	30,00%	32,00%	34,00%	36,00%
Taux d'occupation des logements selon l'ancienneté du logement - Appartements - Propriétaires - Élémentaire													
Élémentaire	Typologie	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	T1	0,00%	0,00%	23,47%	23,47%	20,00%	16,00%	14,20%	13,00%	12,00%	11,00%	10,00%	9,00%
	T2	0,00%	0,00%	1,24%	1,36%	1,63%	1,71%	5,39%	9,52%	16,14%	9,80%	1,48%	16,14%
	T3	0,00%	0,00%	9,25%	6,81%	9,25%	21,80%	17,80%	15,99%	32,50%	32,24%	34,73%	26,29%
	T4	0,00%	0,00%	43,69%	31,72%	36,53%	41,33%	44,68%	37,16%	47,90%	38,70%	31,40%	24,11%
	T5+	0,00%	0,00%	40,31%	40,31%	40,31%	40,31%	40,31%	40,31%	35,00%	30,00%	25,00%	20,00%
Taux d'occupation des logements selon l'ancienneté du logement - Appartements - Propriétaires - Collège													
Collège	Typologie	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	T1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	T2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,18%	2,35%	4,25%	2,41%	3,33%	4,25%
	T3	0,00%	0,00%	4,86%	3,93%	4,86%	9,71%	8,16%	7,46%	13,83%	13,73%	14,69%	14,69%
	T4	0,00%	0,00%	5,80%	5,83%	0,00%	18,10%	5,80%	15,14%	22,77%	5,82%	5,82%	5,85%
	T5+	0,00%	0,00%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%	40,42%

PROJECTION SCOLAIRE

Etude Alphaville : Taux basés sur les fichiers détails

Étape 2

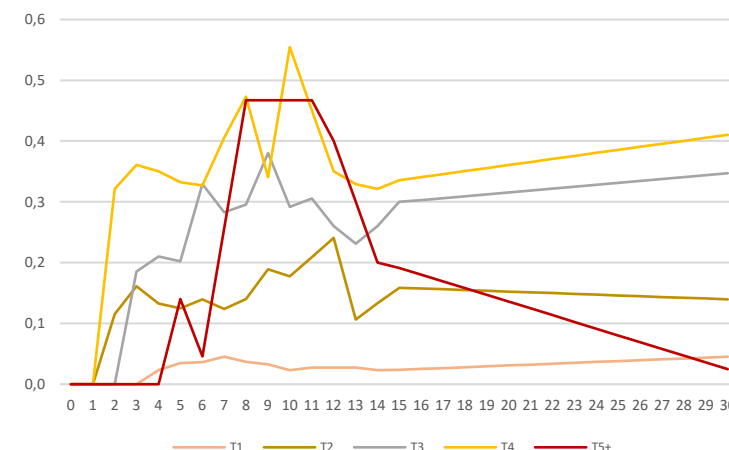
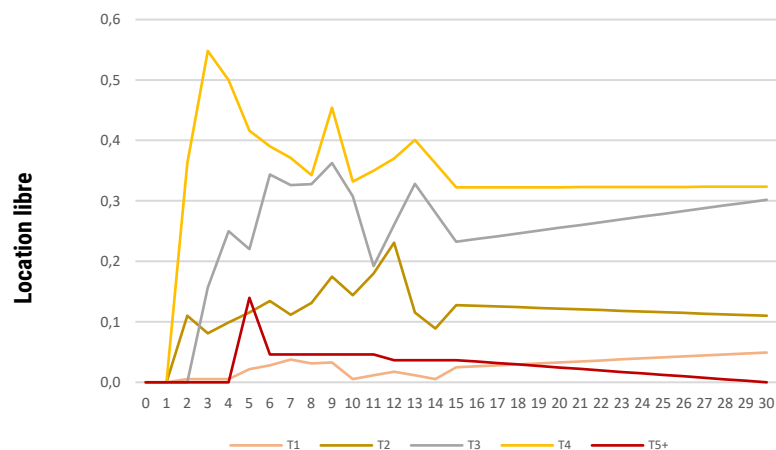
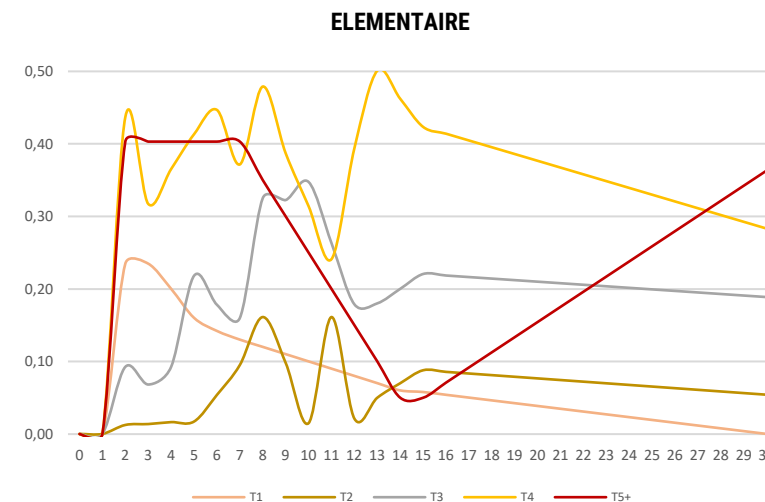
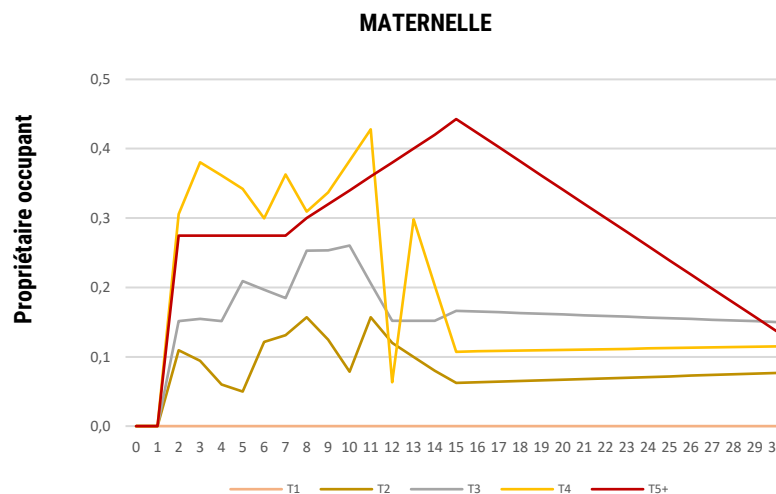
Calcul des taux de scolarisation

Représentation graphique du tableau des taux en fonction du temps.

En abscisse est représentée l'âge du logement, en années. C'est-à-dire depuis combien de temps il a été livré.

En ordonnée est représentée le nombre d'enfant moyen dans un logement donné.

Nombre d'enfants moyen par appartement en fonction du temps à partir de la livraison



Suite au total du nombre d'élèves, un autre calcul permet de **définir le nombre de classes nécessaires pour accueillir ces nouveaux effectifs** en prenant en compte les orientations de la **circulaire de juillet 2019** fixant le nombre d'élèves maximum par classe en grande section, CP et CE1.

Livraison des logements et répartition par statuts d'occupation, et typologie

PHASAGE LOGEMENTS

1

		Temps de trajet		Date																		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
		Total	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
55%	Appartement propriétaire occupant																					
	T1	61	16	9	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T2	244	40	37	87	28	-	29	-	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T3	202	46	31	82	16	-	12	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T4	53	12	9	27	2	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T5+	9	-	-	1	6	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Total	567	114	117	238	46	-	34	-	49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Vérification Erreur : Le total des logt ne correspond pas																				
45%	Appartement location libre																					
	T1	46	13	7	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T2	176	26	27	62	23	-	17	-	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T3	130	24	20	49	13	-	9	-	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T4	29	8	5	12	1	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	T5+	2	-	1	-	0	-	0	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Total	385	71	60	149	37	-	27	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Vérification Erreur : Le total des logt ne correspond pas																				
Appartement location sociale																						
T1	16	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
T2	75	27	-	16	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
T3	65	20	-	9	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
T4	13	-	-	1	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
T5+	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total	169	62	-	26	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		Vérification Erreur : Le total des logt ne correspond pas																				
		1021	248,0	147,0	410,0	93,0	-	61,0	-	89,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Vérification Erreur : Le total des logt ne correspond pas																				

[illegible]

Total

Application de la circulaire

Juillet 2019

PROJECTION SCOLAIRE

Paramètres d'ajustement : phasage et taux d'écoulement

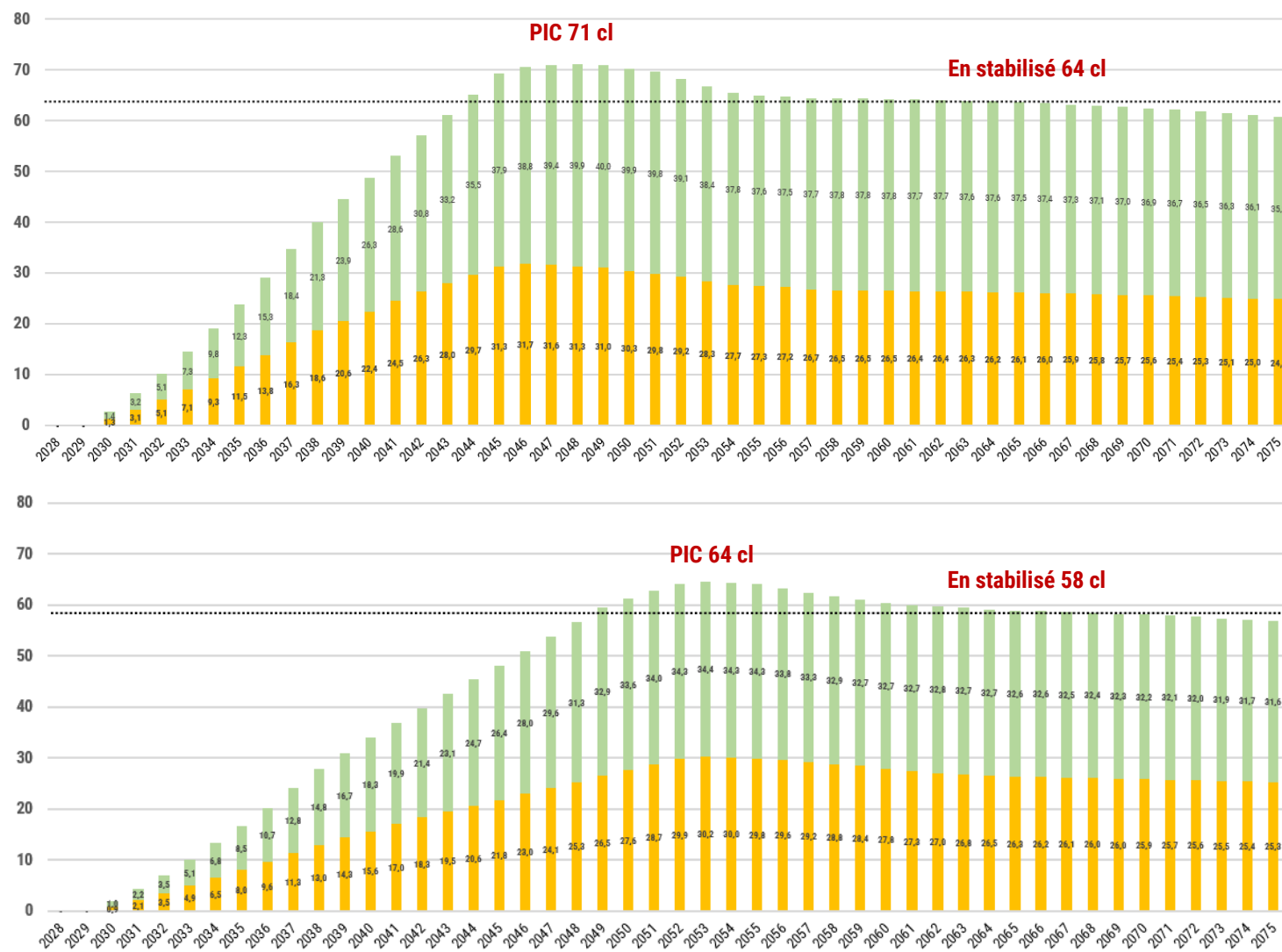
Un besoin revu à la baisse

300 LOGEMENTS ECOULES/AN
(16 ans)

- **71 cl au pic**
 - 31 classes de maternelle
 - 40 classes d'élémentaire
- **64 cl en stabilisé**
 - 26 classes de maternelle
 - 38 d'élémentaire

200 LOGEMENTS ECOULES/AN
(23 ans)

- **64 cl au pic**
 - 30 classes de maternelle
 - 34 classes d'élémentaire
- **58 cl en stabilisé**
 - 26 classes de maternelle
 - 32 classes d'élémentaire



PROJECTION SCOLAIRE

Paramètres d'ajustement : taux d'évitement vers le privé

La prise en compte du phénomène de fuite du public vers le privé

- Un **groupe scolaire privé** à l'échelle du Blanc-Mesnil (groupe scolaire Excelle)
- Des **classes de la maternelle au lycée** (220 élèves en 2019-2020)
- Un **taux d'évitement vers le privé de 3%** sur la commune du Blanc-Mesnil

Le campus de l'Ecole Alsacienne

- Un campus de l'**Ecole Alsacienne** prévue sur l'OIM Molette
- Une programmation prévoyant des classes **de la maternelle au lycée**
- Une **projection de taux d'évitement vers le privé de 30%** à l'échelle du quartier compte tenu de la **reconfiguration socio-démographique**?

	Sans taux d'évitement	3% de taux d'évitement	30% de taux d'évitement
350 lgts/an	• 72 cl au pic ; • 32 classes maternelles • 40 classes élémentaires • 63 cl en stabilisé • 26 classes maternelles, • 37 classes élémentaires	• 61 cl en stabilisé • 25 classes maternelles, • 36 classes élémentaires	• 44 cl en stabilisé • 18 classes maternelles, • 26 classes élémentaires
300 lgts/an	• 71 cl au pic • 31 classes de maternelle • 40 classes d'élémentaire • 63 cl en stabilisé • 26 classes de maternelle • 37 d'élémentaire	• 61 cl en stabilisé • 25 classes maternelles, • 36 classes élémentaires	• 44 cl en stabilisé • 18 classes maternelles, • 26 classes élémentaires
200 lgts/an	• 64 cl au pic • 30 classes de maternelle • 34 classes d'élémentaire • 58 cl en stabilisé • 26 classes de maternelle • 32 classes d'élémentaire	• 59 cl en stabilisé • 25 classes maternelles, • 34 classes élémentaires	• 42 cl en stabilisé • 18 classes maternelles, • 24 classes élémentaires

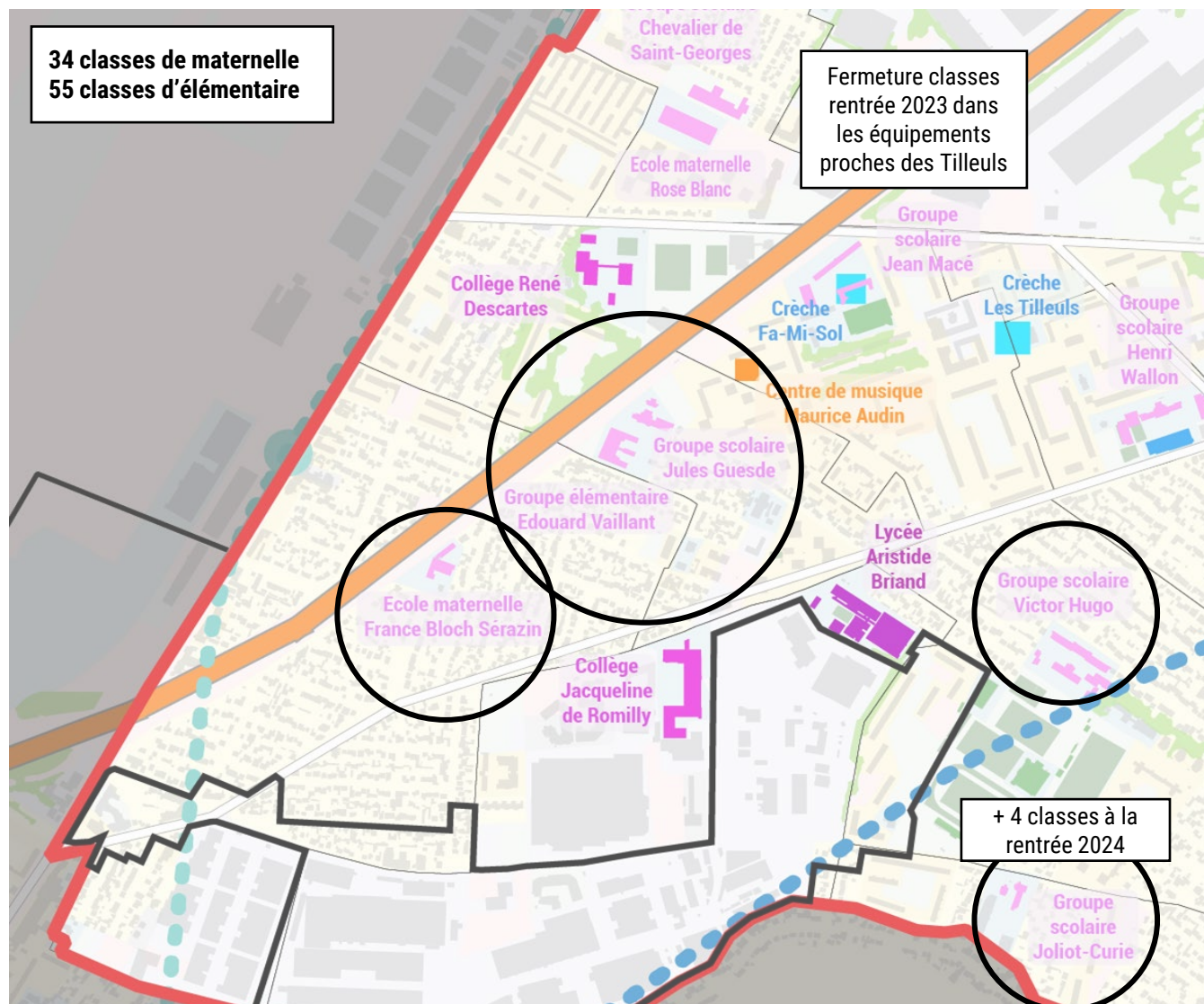
PROJECTION SCOLAIRE

Paramètres d'ajustement : mobilisation des GS alentours

Objectivation de l'offre des GS alentours

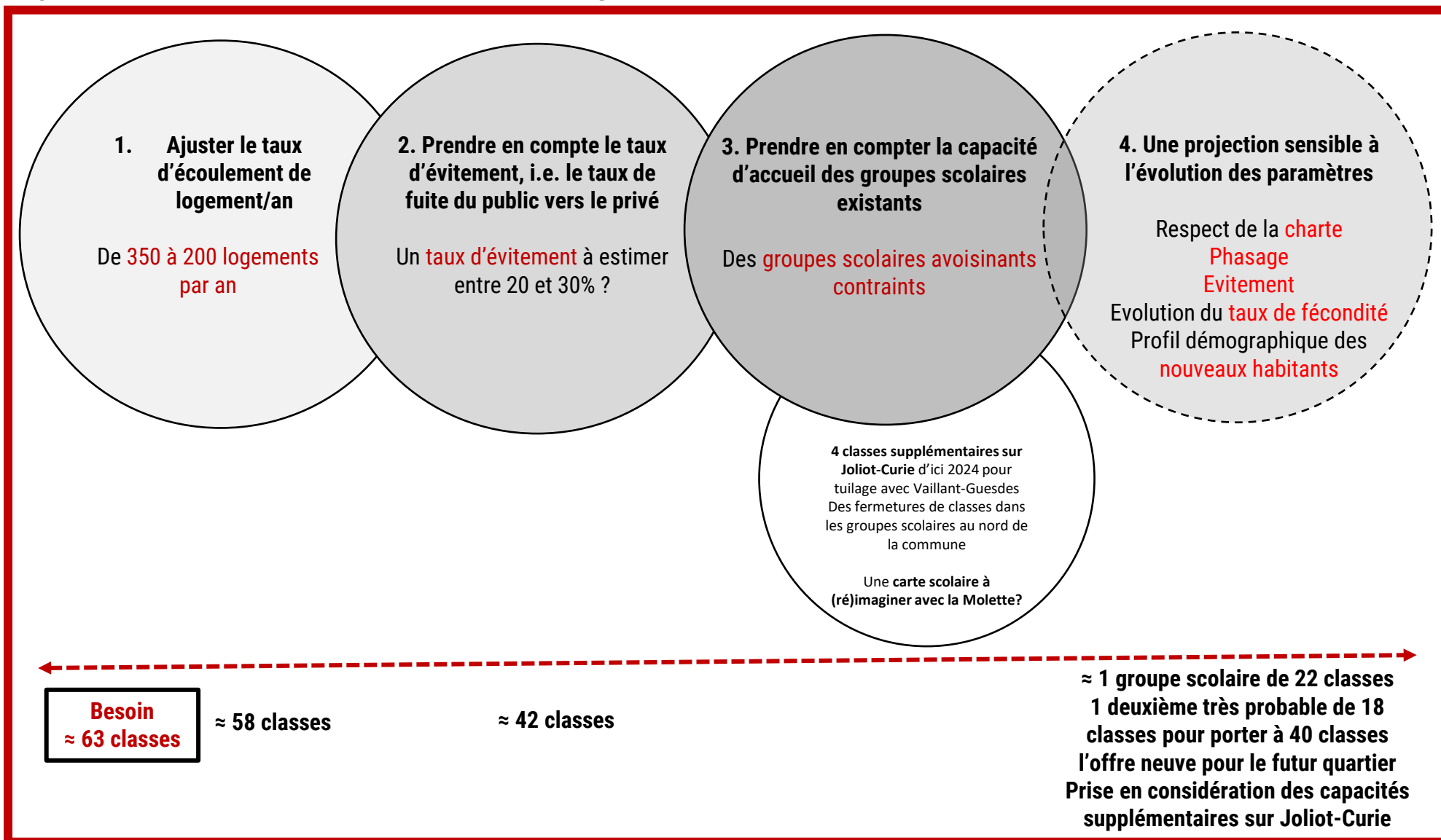
Sur les groupes scolaires avoisinants, des effectifs de :

- 715 élèves, soit 34 classes pour les **maternelles**
- 1108 élèves, soit 55 classes pour les **élémentaires**
- **2 classes ouvertes à la rentrée 2023** sur les groupes scolaires Vaillant-Guesdes et France Bloc Sérazin.
- Des **capacités bâtimentaires épuisées** sur l'ensemble de ces groupes à l'exception du groupe Joliot-Curie au sein duquel de nouvelles classes devraient être récupérées d'ici la rentrée 2024 suite au **départ du Conservatoire**. En conséquence, une **carte scolaire amenée à évoluer** dans une **meilleure répartition des effectifs**, un **tuilage prévu avec le groupe scolaire Vaillant-Guesdes**.
- Au Nord de la commune en revanche, une **désertification** malgré des **capacités bâtimentaires** pouvant permettre d'accueillir d'autres classes



PROJECTION SCOLAIRE

Synthèse des paramètres d'ajustement



PROJECTION SCOLAIRE

Comparaison avec d'autres territoires

Des caractéristiques d'accueil scolaire propres à chaque territoire

Une même programmation peut aboutir à des **besoins différents** en fonction des **communes** ou des **territoires sélectionnés**. Ici, les communes de première couronne au Nord montrent un **pic très fort**, pouvant exprimer des **besoins importants** pour les familles (desserrement de Paris ?), c'est l'inverse sur le territoire de l'EpaMarne (difficultés de commercialisation ?).

Les besoins sont similaires pour les communes du plateau et pour Versailles, légèrement plus faible pour la première couronne Sud et l'EpaMarne, et 20% plus élevée pour la couronne Sud.

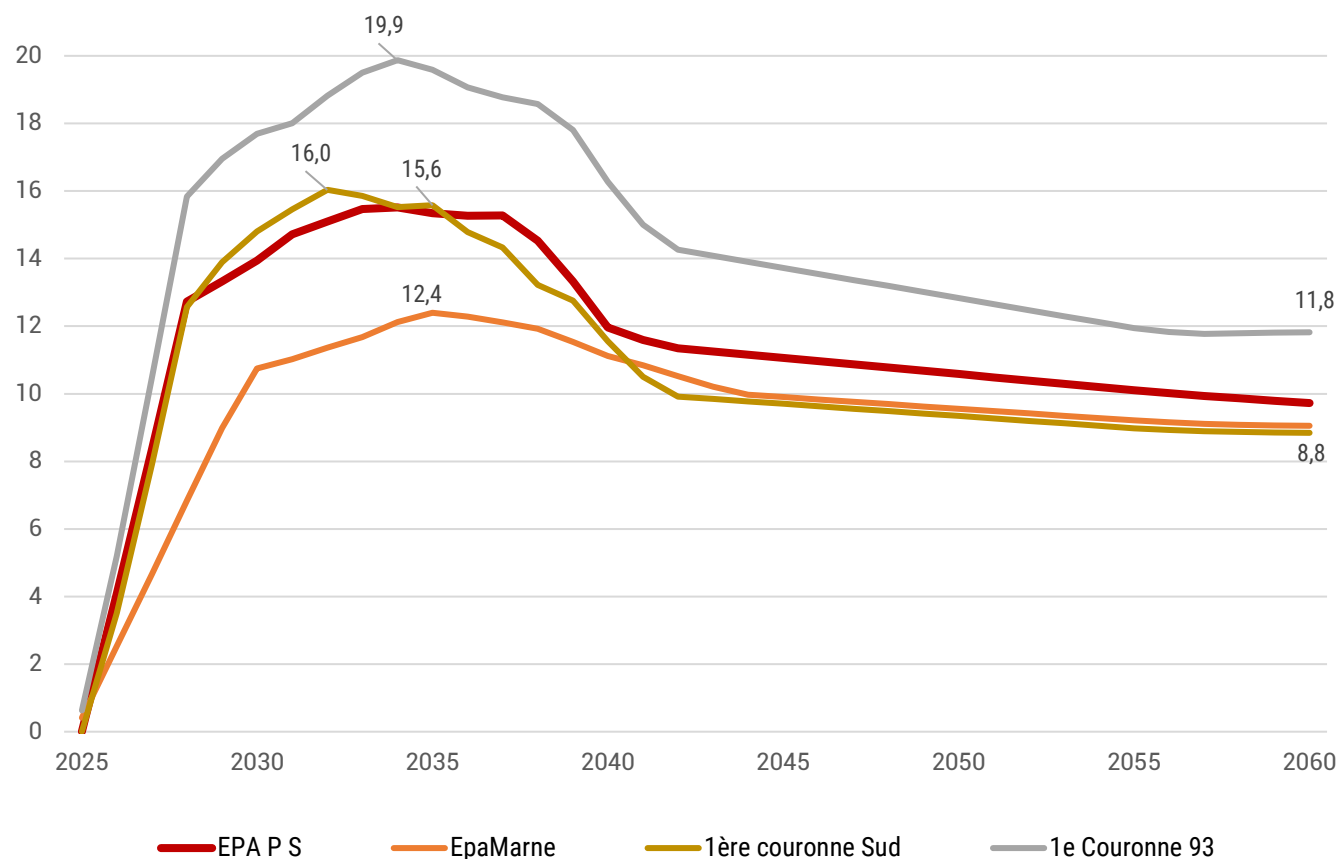
Ces projections sont « valables » pour les données renseignées ci-dessous. Elles pourraient prendre des configurations différentes, et donc des conclusions opposées, pour d'autres programmations.

Données d'entrée

➤ 1000 appartements :

- 30% de social
- 50% de propriétaires occupants dans le libre
- 5% T1, 20% T2, 35% T3, 25% T4, 15% T5
- Livraisons en 3 ans (333/an)

Projection en nombre de classes (mater + élém) pour 1000 appartements



EPAPS = EPA Paris-Saclay = Palaiseau, Gif, Orsay, Versailles

EpaMarne : Cantons de Lagny, Serris, Torcy

1ère couronne Sud : Vanves, Malakoff, Montrouge, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre

1ère couronne 93 : Aubervilliers, Pantin, Saint-Ouen

PROJECTION SCOLAIRE

Comparaison avec d'autres opérations de Seine-Saint-Denis

Les Docks, Saint-Ouen

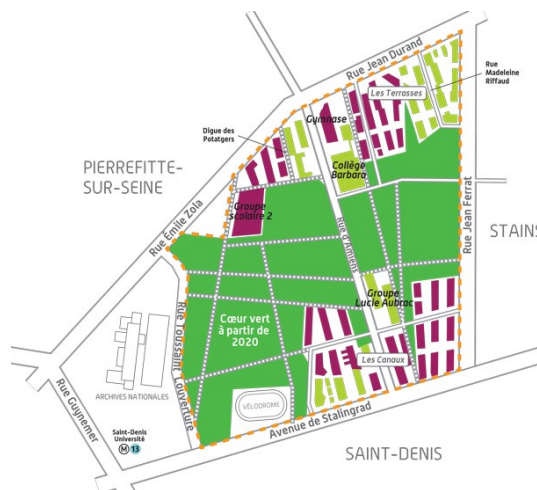
4 000 logements

- Ecole PEF à énergie zéro
(17 classes)
- Ecole Nelson Mandela (15 classes)
- Groupe scolaire du Petit Prince
(15 classes)
- Groupe scolaire intercommunal
(18 classes) pouvant accueillir 532
élèves de la petite section de
maternelle au CM2)



Les Tartres – Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Stains

- **1 830 logements** dont 530 logements sociaux
- Groupe scolaire Lucie Aubrac (**19 classes**) + 1 **autre groupe scolaire**
- **1 collègue**



LÉGENDE

-  Limite de la ZAC des Tartres
 rues
 cheminements doux

Déjà réalisés

- 200 logements sociaux
- 52 logements en accession
- 270 logements étudiants
- collège Barbara
- groupe scolaire Lucie Aubrac
- rue Madeleine Riffaud
- rue Wangari Muta Maathai
- digue des potagers
- 4,7 hectares d'espaces verts
- Plaine Est
- reprise de la rue d'Amiens

Phase 2 : 2022 - 2027

- 385 logements sociaux
- 1 140 logements en accession
- 150 logements étudiants
- 1 groupe scolaire
- 1 gymnase
- pôle d'activité à proximité
- du vélodrome

ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

Collèges

Une pression sur les équipements existants

- Un territoire communal et des communes limitrophes en **limite de capacité d'accueil**.
- Une **augmentation des effectifs** à prévoir dans les années à venir.
- Un **tuilage de la sectorisation** inenvisageable à l'échelle intercommunale.

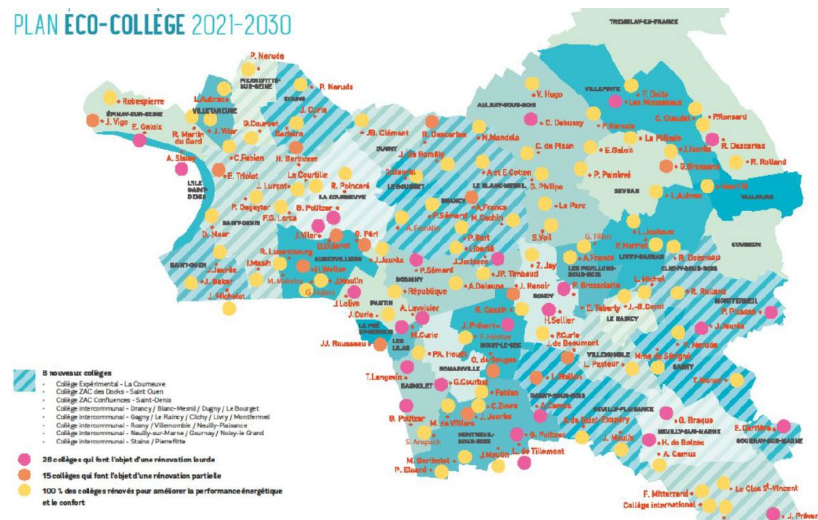
Une absence de foncier

- A ce jour, **aucun foncier pressenti** au Blanc-Mesnil pour la **construction** d'un nouveau collège.

Des indicateurs démographiques à la baisse

- En effet, une **baisse de la fécondité** au niveau départemental depuis 2016.
- Une **stagnation des effectifs** depuis la crise sanitaire (effet des mobilités résidentielles).
- Un **phénomène également observable dans le privé**, réceptacle de 13% des enfants scolarisés au collège.

PLAN ÉCO-COLLÈGE 2021-2030



Plan Eco-Collège

- Un projet de **collège intercommunal** LBM/Dugny/Drancy/Le Bourget (700 élèves)

Des effectifs en baisse dans la majorité des collèges de la ville

- Jacqueline de Romilly **stable**
- Jacqueline de Romilly **complet d'ici 2027/2028**
- NB : Jacqueline De Romilly en **REP/REP+**, ce qui classe en général les écoles qui y sont sectorisées en REP/REP+, avec donc un dédoublement de classes pour les CP CE1

Évolution des effectifs des collèges

Comparaison des effectifs de la rentrée 2021 par rapport aux effectifs de la rentrée 2020

Evolution des effectifs

- Effectif en forte baisse [21]
- Effectif en baisse [34]
- Effectif stable [31]
- Effectif en hausse [29]
- Effectif en forte hausse [15]

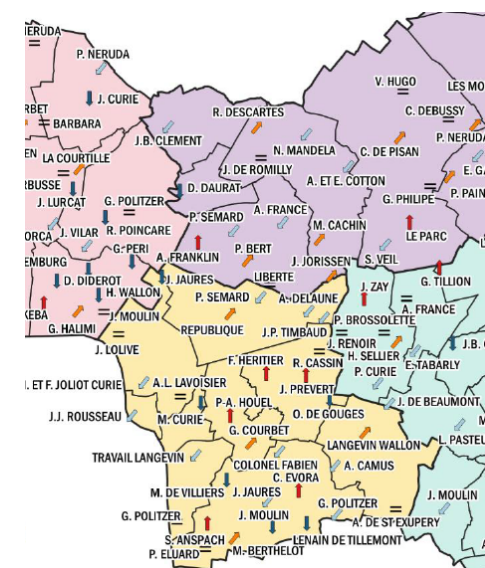
Unités territoriales

- 1
- 2
- 3
- 4

Note : Le nombre présent dans les {} correspond au nombre de collèges concernés par la classe.

Le classement a été opéré en fonction de la variation des effectifs de la rentrée 2021 par rapport aux effectifs de la R2020 :

- forte baisse : baisse supérieure ou égale à 5,5%
- baisse : baisse comprise entre 1,5% et 5,4%
- stable : baisse inférieure à 1,5% et hausse inférieure à 1,5%
- hausse : hausse comprise entre 1,5% et 5,4%
- forte hausse : hausse supérieure ou égale à 5,5%



ENSEIGNEMENT SECONDAIRE

Lycées

Une demande de la Région pour un foncier sur le nord de la Seine-Saint-Denis

- Deux lycées d'enseignement général et technologique au Blanc Mesnil (Mozart et Jean Moulin) et un lycée professionnel A. Briant
- 1 Lycée générale et technologique au Bourget (Germaine Tille), 1 Lycée polyvalent à Dugny et un lycée privé, un lycée polyvalent à Drancy (Delacroix)
- Territoire sous pression, marqué par des migrations résidentielles globalement positives.
- Saturation pour l'ensemble des établissements mentionnés et recherche par le conseil régional d'un foncier pour développer 1600 places en création ou en extension.
- Pour Aristide Briant, 80 places vacantes pour 240 places.
- Un peu moins de pression à Aulnay Sous-Bois
- Un évitement limité (environ 10%)



Secteur concerné par la recherche d'un foncier (construction neuve ou extension) pour 1600 place

PROJECTION PETITE ENFANCE

Dimensionnement d'une crèche

336 places existantes

- A l'échelle de la Ville, 3 crèches publiques, 1 en DSP et 2 privées, **336 berceaux ou places au domicile d'une assistante maternelle**
- Une septième crèche – celle des Tilleuls – complétait ce maillage par 27 berceaux, jusqu'à son embrasement il y a quelques années. Pour pallier cette perte et dans le cadre de l'opération NPNRU des Tilleuls, un **projet de crèche de 40 berceaux** est prévu à proximité de la piscine. La temporalité de sa livraison n'est pas encore définie. Cela pourrait représenter in fine un total de **376 places**.

Un taux de couverture communal de 12%

- Le taux de couverture est le rapport entre le nombre de berceaux proposés et la population des 0-2 ans. Il caractérise le niveau d'offre d'accueil collective sur la commune.
- Selon configuration, sur les berceaux des crèches Ville et sur les places supplémentaires réservées en crèches privées, soit un total de **274 places**, la Ville admet un taux de réponse favorable aux demandes de seulement **28%** chaque année, taux amené à s'accroître avec le temps, tout chose égales par ailleurs.
- Un contexte national de **baisse démographique** et une ambition étatique **d'augmenter l'offre de petite enfance**

Etablissement	Type	Statut	Berceaux	Accueil AM	Berceaux publics	Berceaux privés
Accueil collectif Fa Mi Sol	Crèche	Publique	16	44	16	
Accueil familial Fa Mi Sol	Assistantes maternelles	Publique	44			
Les Ptits Loups	Crèche	Publique	41		41	
Ethel et Julius Rosenberg	Crèche	Publique	60		60	
Robert Fregossy	Crèche	Publique	86		86	
Babilou	Crèche	Privée	50		27	62
Graines de génie	Crèche	Privée	39			
TOTAL			336	44	230	62
Population 0-2 ans						
Taux de couverture total						
Taux de couverture AM						
Taux de couverture crèches public						
Taux de couverture privé						

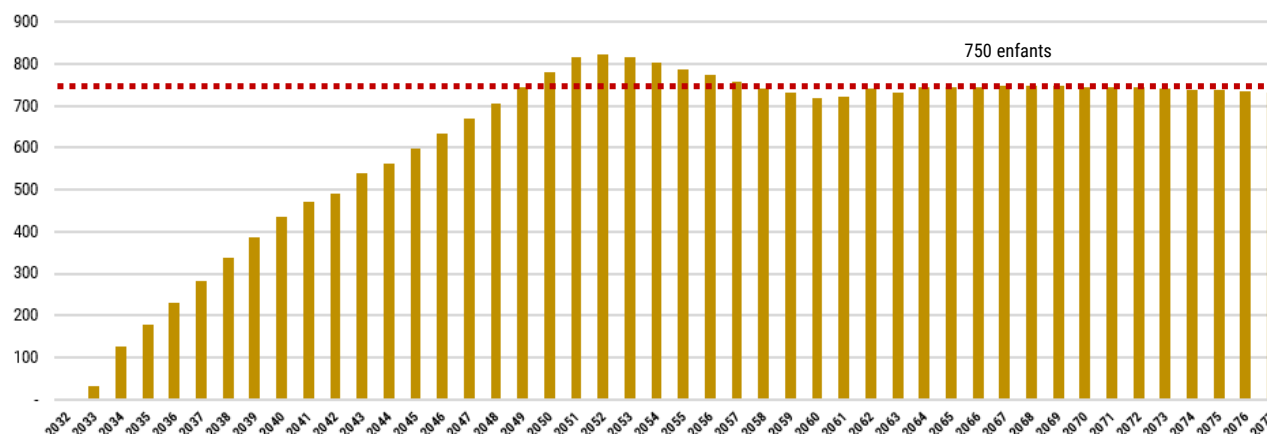
PROJECTION PETITE ENFANCE

Dimensionnement d'une crèche

Une offre à calibrer sur une triple base

- Une programmation en logements stabilisée : environ 4 200 nouveaux logements
- Un **caractère stratégique du service petite enfance** dans **contexte national de baisse démographique** et d'ambition étatique d'augmentation de l'offre
- Un maintien du **taux de réponse (28%)**? Du **taux de couverture (12%)** ?

1 crèche de 45 berceaux, voire 1 seconde d'une jauge similaire



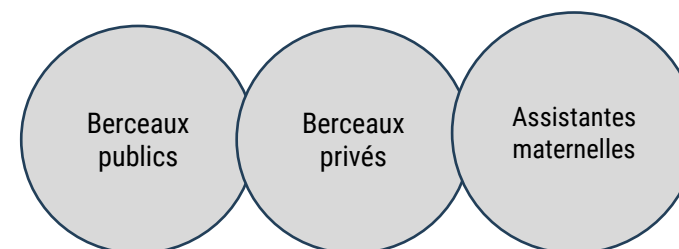
- Maintien d'un **taux de couverture à 12%**
 - $0,12 \times 750 = 90$ **berceaux**

Soit **1 crèche publique de 60 berceaux** et **30 places supplémentaires** auprès de structures privées ou au domicile d'assistantes maternelles

Maintien d'un **taux de couverture crèches publiques à 10%** :

- $0,1 \times 750 = 75$ **berceaux**

Leviers d'ajustement



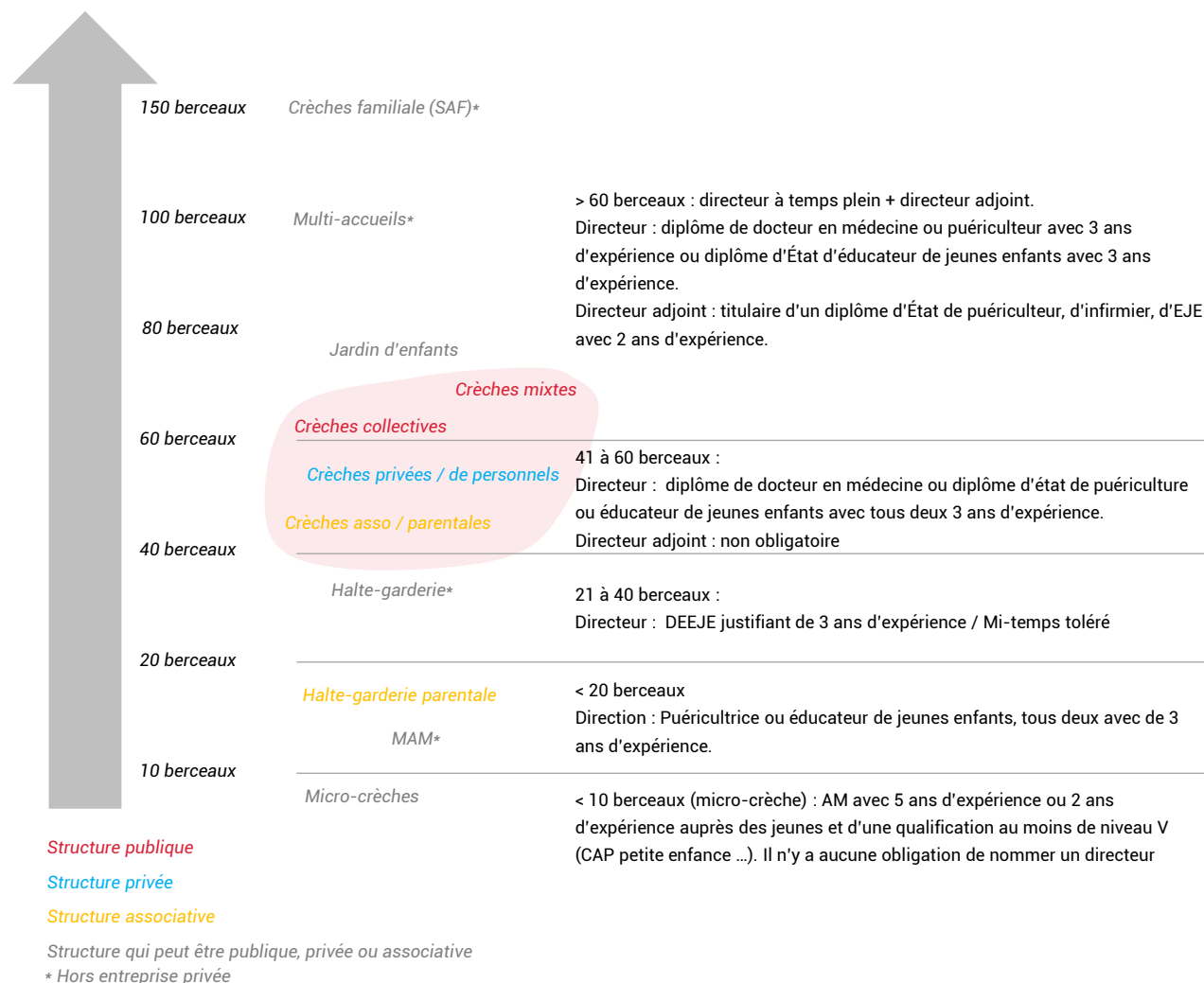
PROJECTION PETITE ENFANCE

Ventilation des modes de garde

Taille des structures et seuils de berceaux

- L'accueil petite enfance peut également s'articuler autour de **l'offre en assistantes maternelles**. Néanmoins, sur le territoire blanc-meslinois, le nombre d'assistantes maternelles est passé de 120 à 77 ; certaines amenées à partir prochainement à la retraite.
- En effet, de plus en plus de **difficultés** au niveau des **effectifs d'assistantes maternelles**
- Une **liste d'attente pour accueillir des enfants en septembre 2024**

Taille des structures et seuils de berceaux



PARTIE 3

Programmation Halle Eiffel Bâtiment André Aubert

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Insertion urbaine et capacités bâtimentaires

Une Halle historique...

- Un bâtiment ayant vu se succéder **plusieurs activités historiques et productives** : *Usine de constructions mécaniques Cuttat & Cie ; Chaudronnerie Joly d'Argenteuil/Leroux/Gatinois ; Construction métallique Eiffel ; Société des tubes de Montreuil*
- Un intérêt à sa **remise en usage** à travers des fonctions permettant **l'accueil du grand public** et/ou de **publics spécifiques**
- La Halle comporte en RDC **1909.35 m² en SDP**. Au 1er étage **1847.93 m²** supplémentaires de plancher. Le **stationnement** sur le parc de stationnement du centre commercial Plein AIR voisin situé au 192 avenue Charles Floquet

...complété par un bâtiment administratif à l'intérêt patrimonial

- Le **bâtiment administratif** situé à **proximité immédiate de la Halle Eiffel** peut s'envisager en **complémentarité** ou en **dialogue** avec la Halle. Il comporte une surface brute totale de 937 m² pour une surface utile d'environ **800m²** (ratio 0,85). Un bâtiment principal R+1 d'une surface totale de 866m². Un bâtiment secondaire d'une superficie brute de 71 m² (RDC)



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

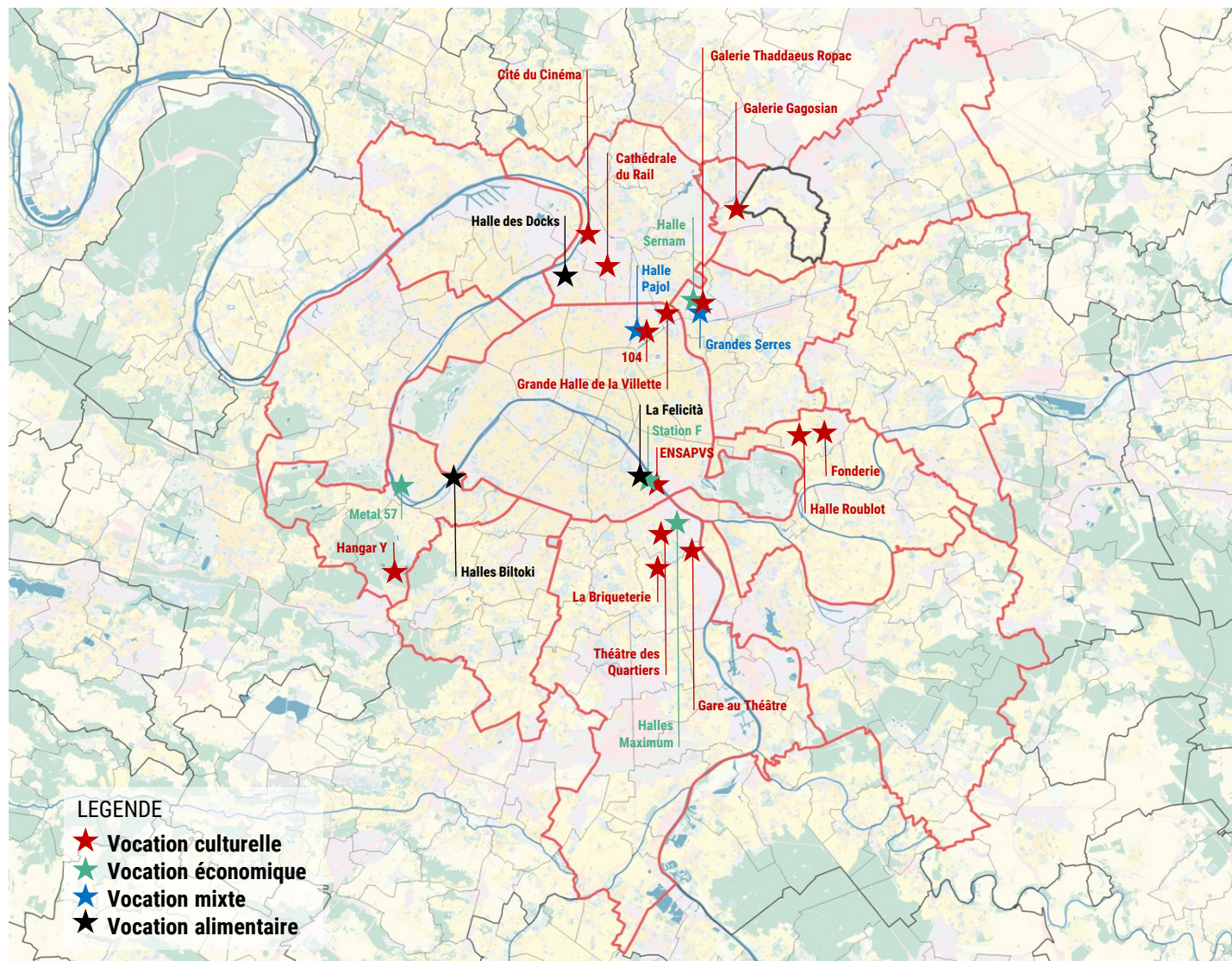
Etat des lieux réhabilitation du patrimoine industriel en IDF

La nouvelle vie du patrimoine industriel du Grand Paris

- A l'échelle du Grand Paris, un certain nombre d'anciens bâtiments industriels – **usines, ateliers, manufactures, halles** – **réhabilités** et destinés à de **nouveaux usages adaptés**

Un tropisme culturel dans les nouvelles vocations

- La majorité du patrimoine industriel réhabilité converti en **équipement culturel rayonnant** (*galeries d'art, espace muséal et d'interprétation d'envergure...*)
- Une minorité d'équipements convertis en **immobilier d'activités**
- Quelques équipements spécialisés dans la **filière alimentaire**

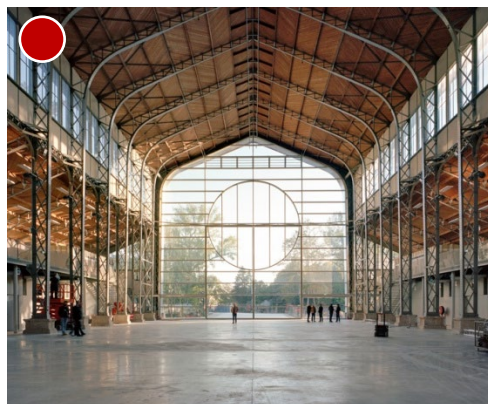


HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

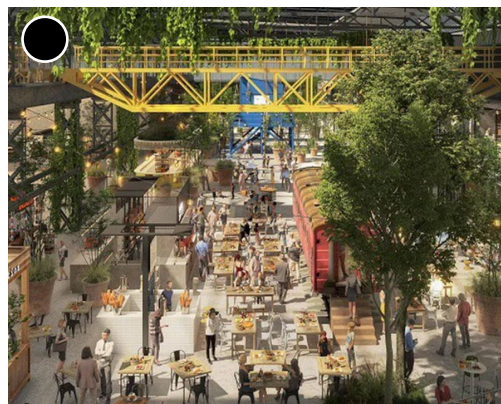
Etat des lieux réhabilitation du patrimoine industriel en IDF

LEGENDE

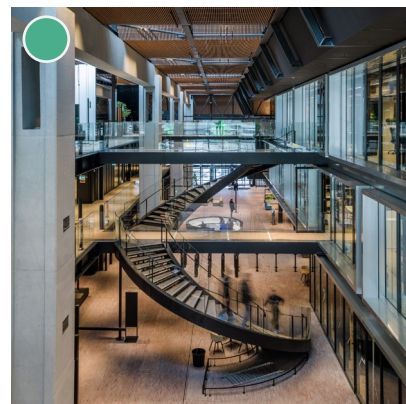
- ★ Vocation culturelle
- ★ Vocation économique
- ★ Vocation mixte
- ★ Vocation alimentaire



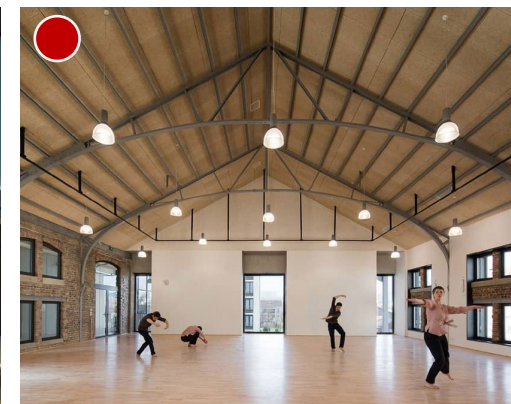
Hangar Y, Meudon (92)



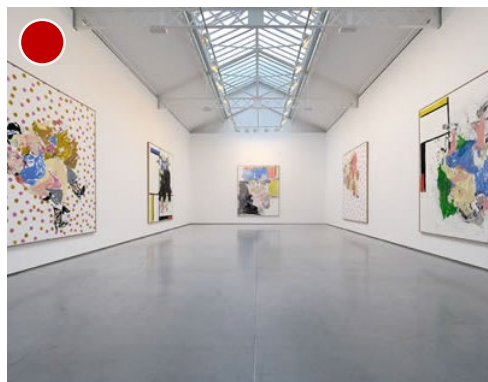
Halle des Docks, Saint-Ouen (93)



Metal 57, Boulogne (92)



Briqueterie, Vitry-Sur-Seine (94)



Galerie Thaddaeus Ropac,
Pantin (93)



Grandes Serres, Pantin (93)



Cathédrales du Rail,
Saint-Denis (93)



Cité du Cinéma
Saint-Denis (93)

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

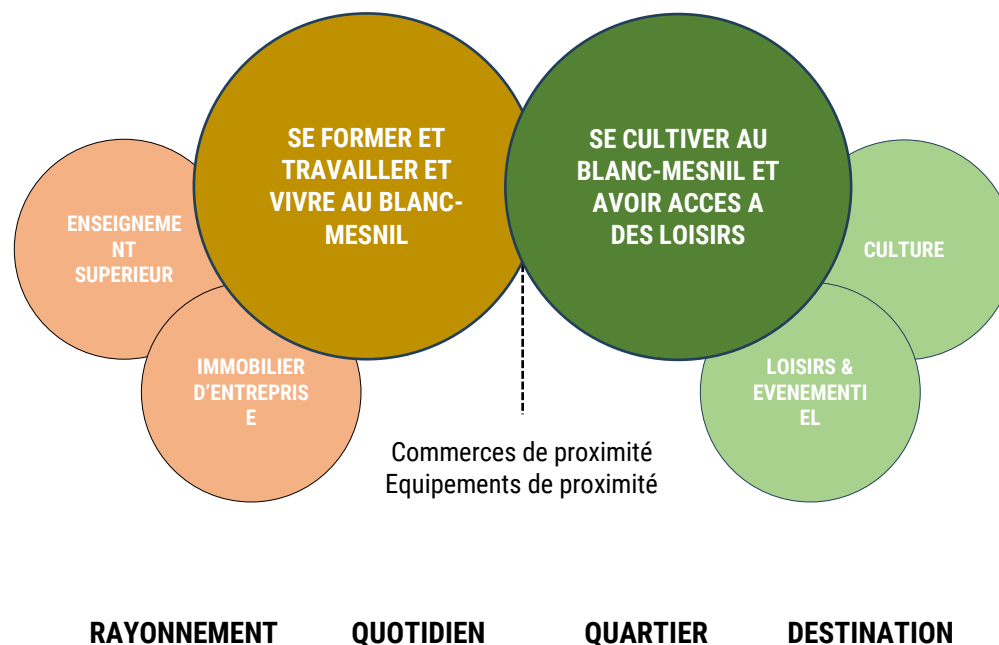
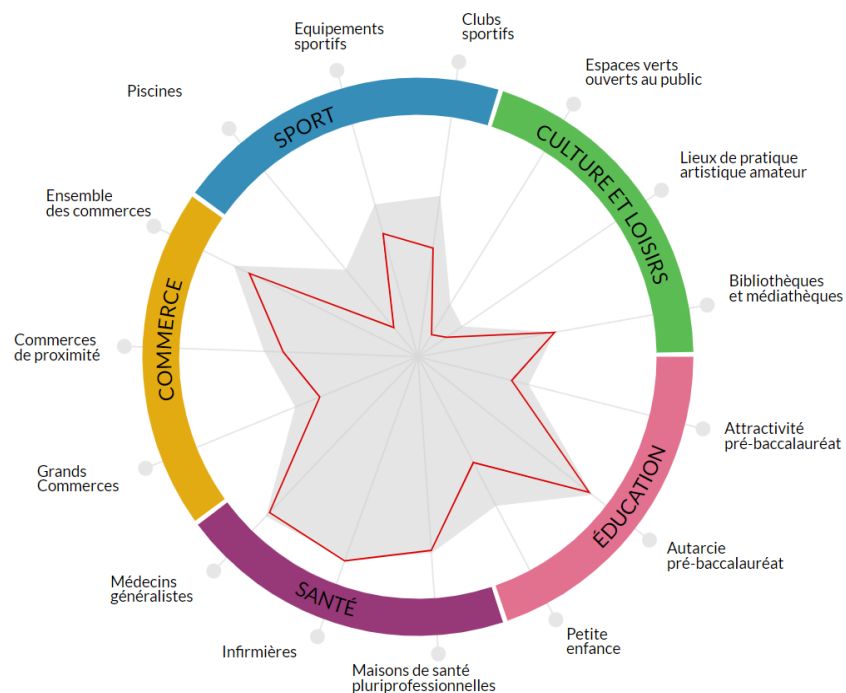
La Halle Eiffel : équipement du quotidien ou de destination ?

Des carences locales à interroger

- Une opportunité de **développer des programmes à destination des blanc-meslinois**, l'occasion d'accompagner l'offre résidentielle d'une **programmation mixte ambitieuse**.
- En particulier, une carence en **équipements sportifs**, en **espaces verts ouverts au public**, en **petite enfance** et en **lieux de pratique artistique amateur**.

Des ambitions métropolitaines

- Parallèlement, des **ambitions métropolitaines** en matière **environnementale, économique et sociale**.
- Au regard du **caractère patrimonial remarquable de la Halle Eiffel** et de **l'arrivée prochaine du Grand Paris Express à proximité du site de la Molette**, un enjeu à en faire un **équipement de destination** à l'échelle de la Seine-Saint-Denis, voire de l'Île-de-France.



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRE AUBERT

La Halle Eiffel : équipement du quotidien ou de destination ?

Un spectre de possibilités

- A partir des **besoins identifiés** à l'échelle du Blanc-Mesnil, à l'échelle métropolitaine et en fonction des **capacités bâtementaires** de la Halle Eiffel et du bâtiment administratif André Aubert, une **palette de programmes** pouvant être envisager

Des vocations à prioriser

- En conséquence, un arbitrage à faire entre des **vocations du quotidien** et des **vocations de destination**. A tout le moins, la nécessité d'envisager un **mix programmatique de programmes publics et privés** répondant à des **besoins multi-scalaires** (*esprit du tiers-lieu ou de l'équipement hybride ?*)

	EDUCATION	CULTURE	SPORT-SANTE	ACTIVITES
Destination / Rayonnement	Ecole d'art Médiathèque Bibliothèque spécialisée	Espace culturel et événementiel d'envergure	Tiers-lieu Santé Gymnase à usage compétitif	Halle d'entreprises spécialisées
Quotidien / Quartier	Bibliothèque	Espace culturel polyvalent (lieu de pratiques artistiques amateurs)	Maison Sport-Santé Maison médicale Espace sportif polyvalent à usage de loisirs AUTRES Crèche	Tertiaire Productif

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION EDUCATIVE

Une école d'art rayonnante

- Une capacité suffisante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir une **Ecole d'art**.
- En effet, une jauge de **1 000 à 4 000 m² pour une école d'art privée**.
- Une hauteur sous-plafond totale (Halle) permettant d'envisager des **volumes importants** en fonction du type de pratique artistique enseigné : **5 niveaux simples ou 2 niveaux en double hauteur**
- Une complémentarité à envisager avec le bâtiment administratif André Aubert comme annexe de l'Ecole et pouvant accueillir – entre autres – **salles de classes et administration**.
- De manière concomitante, la nécessité de développer du **logement étudiant** sur la **commune**

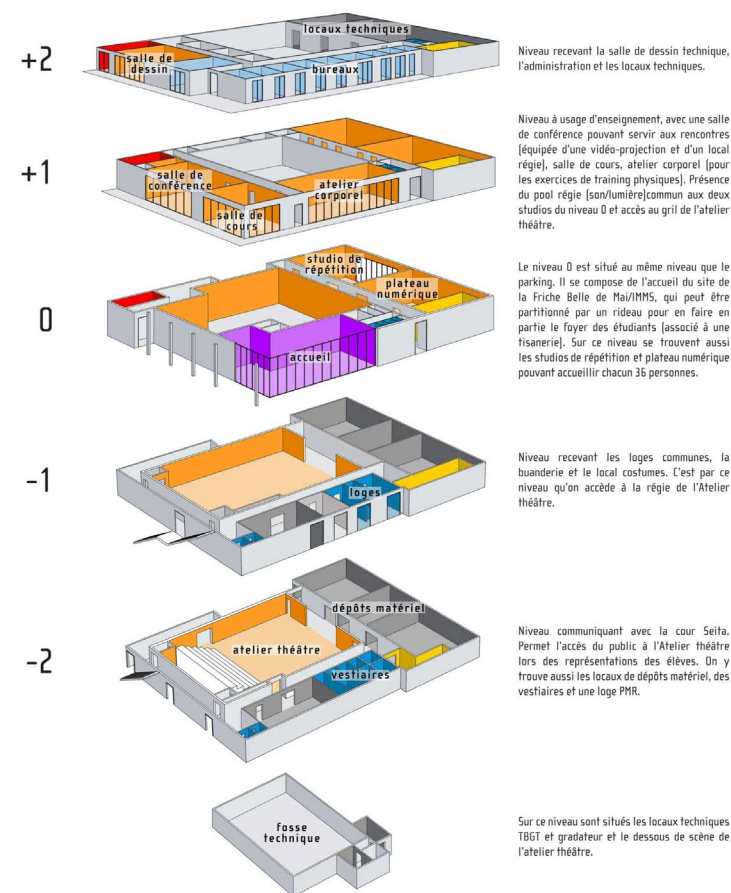
DESTINATION
↑
↓
QUARTIER

REFERENCE : Institut Méditerranéen des Métiers du Spectacle, Marseille (13)

- **MOA** : SCIC Friche Belle de Mai
- **MOE** : Duchier Pietra Architectes
- **Surface bâtie** : 2 500 m² SDP
- **Nombre d'étages** : R+4
- **Année de livraison** : 2015
- **Coûts travaux** : 5,5M € HT
- **Coût total** : 8M
- **Programmes** : salles de cours, atelier théâtre, plateau numérique, salles de répétition, salle de conférence, espaces d'ateliers et bureaux dédiés à l'administration.
- **Nombre d'étudiants** : 55 apprentis et étudiants



IMMS - axonométrie fonctionnelle



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION EDUCATIVE

Une médiathèque rayonnante

- Une capacité suffisante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir une **médiathèque rayonnante** à l'échelle de l'EPT, voire des **intercommunalités voisines**.
- Dans la lignée de l'arrivée d'une **nouvelle cité scolaire** sur le site de la Molette (Campus Ecole Alsacienne), de l'arrivée de **nouveau(x) groupe(s) scolaire(s)**, et de la proximité **d'établissement d'enseignement secondaire**, une opportunité à développer des **espaces de découverte, d'apprentissage** (ressources documentaires élargies) et **salles de travail** et de **lecture**.

Une bibliothèque spécialisée

- Une Halle Eiffel pouvant accueillir une **bibliothèque spécialisée** dans un **domaine** donné, dont le fonds se démarquerait par **l'originalité et la rareté de ses collections**. Domaine du sport ?

DESTINATION



QUARTIER

REFERENCE : Espace Dagrón, Auneau (28)

- **MOE** : Patrick Mauger
- **Surface bâtie** : 1 670 m² SDP
- **Nombre d'étages** : R+1
- **Année de livraison** : 2013

Programmes : médiathèque, halle d'exposition, salle de conférence, espace associatif, espaces jeunes, salle de danse ; bureau philatélie, heure du conte, salle de réunion, espace personnes âgées, salle de gymnastique et de danse



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION EDUCATIVE - CULTURELLE

Une bibliothèque de quartier à destination des usagers de la Molette et de tous les habitants du Blanc-Mesnil

- Une capacité suffisante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir une **bibliothèque de quartier**.
- Un programme à penser en interaction avec **l'implantation de nouveaux habitants** et de **nouveaux groupes scolaires**

Un espace culturel polyvalent et de proximité, à destination ou non de publics spécifiques

- Des **usages complémentaires** à imaginer sur le principe de la polyvalence : combinaison d'espaces permettant la **pratique du sport** et la **pratique artistique amateur** ?
- Des passerelles à envisager avec les **antennes jeunes** et le **tissu associatif** du Blanc-Mesnil ?
- Des usages à insérer notamment dans le **bâtiment administratif André Aubert** ?

DESTINATION
↑



QUARTIER
↓

REFERENCE : Idea Store, Quartier de Withechapel, Londres, Royaume-Uni

- **Emprise foncière** : 400m²
- **Surface bâtie** : 1 500m² SDP
- **Nombre d'étages** : R+2 - R+3
- **Année de livraison** : à partir de 1999
- **Coût total** : 1 600 / 2 000 € HT/m² SDP

Le concept de l'Idea Store est une **réponse à la baisse de fréquentation des bibliothèques dans l'un des quartiers les plus pauvres de Londres**. D'autres usages complètent celui de la bibliothèque : salles de formation, de pratique sportive, de répétitions et d'enregistrement à destination des musiciens de la scène locale, café, crèche



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

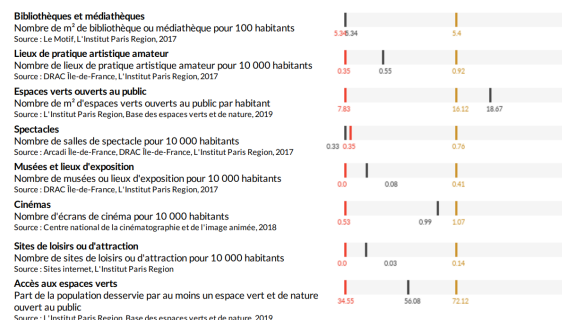
VOCATION CULTURELLE

Un espace culturel d'envergure : vers un quartier culturel ?

- Au Blanc-Mesnil, le constat **d'une ville fortement carencée en équipements culturels**, qu'il s'agisse des **lieux de pratique artistique amateur**, des **musées** et **lieux d'exposition** ou encore des **cinémas**
- Vers un quartier culturel permettant la programmation d'**expositions**, d'**événements publics** ou privés ou encore d'**ateliers de découverte des pratiques artistiques** ?
- Des espaces polyvalents à imaginer en faveur de la **pratique artistique amateur** ?

CULTURE

Le Blanc-Mesnil | Paris Terres d'Envol (T7) | Métropole du Grand Paris



DESTINATION



REFERENCE : Les Tanneries – Centre d'art contemporain, Amilly (45)

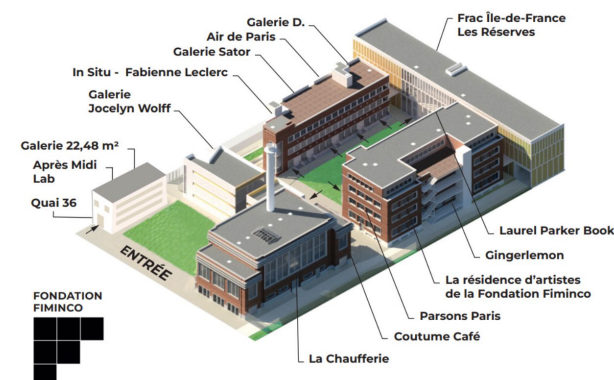
- **Maîtrise d'œuvre** : Atelier Bruno Gaudin Architectes – Bureaux d'études : CETBA ingénierie - Paysagiste : Mélanie Drevet - BET Environnemental : IOSIS Concept (Elioth)
- **Surface SHON** : 4 300 m²
- **Budget** : 7 104 000 € TTC
- **Année de livraison** : 2010 – 2016
- **Programme** : Ecole d'Art, café, la "Fabrique" ateliers et expositions

Anciennes tanneries, puis friche industrielle, le Centre d'art contemporain - Les Tanneries propose plusieurs expositions par an ainsi que des **ateliers de découverte des pratiques artistiques**. L'un des bâtiments abrite l'**École municipale d'art d'Amilly**.



REFERENCE : Quartier culturel, Romainville (93)

Anciennes usines réhabilitées, ce quartier culturel notamment porté par la Fondation Fimincos se déploie sur 46 000 m². S'y concentre un écosystème de la création contemporaine, dont une **résidence d'artistes**, des **espaces d'exposition** et de **médiation**, des **galeries d'art**, une **association**, des **structures du spectacle vivant** et des **artisans d'art**, ainsi que les **réserves actives du Fonds régional d'art contemporain (FRAC)**.



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION SPORT-SANTÉ

Un espace Sport-Santé innovant

- Une capacité suffisante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir un **espace sport-santé d'envergure**.
- La santé comme thématique portée par la **Métropole du Grand Paris**. En effet, l'opportunité de développer une **offre complémentaire aux dispositifs traditionnels de santé**, une attention particulière au **parcours de soins**
- Un équipement pouvant se décliner à travers la **labellisation Maison Sport-Santé**, voire par l'implantation d'un **tiers-lieu santé**

Un centre médical

- L'implantation d'un **cabinet médical** accueillant **plusieurs professionnels de santé** : bâtiment André Aubert ?

Un complément par le développement d'une structure du réemploi

- L'opportunité de développer une **recyclerie sportive**, spécialisée dans les **équipements et matériels sportifs**

DESTINATION

Sport-Santé
Recyclerie

Cabinet
médical

QUARTIER

REFERENCE : Parc Activités Santé, Pantin (93)

Programmes : pharmacie, centre d'imagerie médicale, centre de biologie médicale, cité ETC axée sur l'accomplissement de l'individu et le bien-être au travail avec des espaces dédiés aux PME et indépendants, espaces de formations, espaces mutualisés dédiés à la formation, brasserie (favoriser les échanges et l'ouverture du lieu au quartier).

Surface : 3 500 m² / **Année de livraison** : 2024

Perspective - En projet

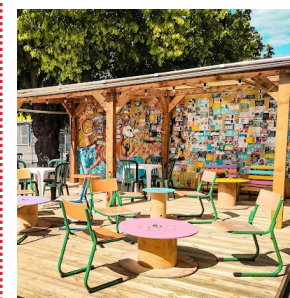


REFERENCE : Label Maisons Sport-Santé

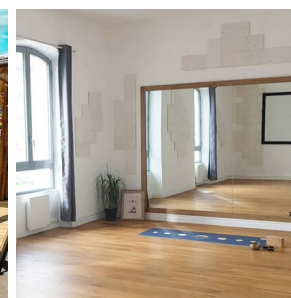
Créé en 2019 par le Ministère chargé des Sports et le ministère des Solidarités et de la Santé, le programme des Maisons sport-santé (MSS) est un dispositif d'accompagnement à l'activité physique sur prescription médicale. Le sport sur ordonnance est un dispositif public encadré par un décret du 30 décembre 2016 et qui permet à un médecin traitant de prescrire à un patient atteint d'une affection de longue durée une activité physique dispensée par des professionnels de santé ou du sport.



Boutique solidaire



Cave à bières



Salle de slow-sport

REFERENCE : Recyclerie Sportive, Massy (91)

La **recyclerie sportive de Massy** développe plusieurs activités associées au sport-santé :

- La **boutique solidaire** propose des **vêtements** et des **équipements sportifs de seconde main**.
- L'atelier de **co-réparation** propose de réparer ses vélos, trottinettes, skates... en compagnie d'un **animateur expert**.
- Les **salles de slow-sport** proposent des activités de sport doux à destination de toutes et tous.
- La cave à bières **anime l'espace public**.

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION SPORT-SANTÉ

Un gymnase à usage compétitif

- Une **augmentation mécanique du nombre de créneaux** pour les **pratiques collectives indoor**
- Des **gymnases** d'ores et déjà **saturés** à l'échelle de la Ville. Une demande amenée à **augmenter significativement** de manière concomitante à l'arrivée de nouveaux habitants.
- La Halle Eiffel : une emprise au sol de 1 989 m² (26x78m) rendant possible l'intégration d'un **gymnase de type C+** ou de **tout autre type plus petit ou plus spécialisé**. Un gymnase de type C permet en effet la pratique de tous les sports de salle. L'aire d'évolution est calibrée sur la surface du plus grand terrain de sport de salle, le Hand Ball (de 800 à 1 034 m² pour un tracé de 40m x 20m).
- Une programmation de 1700 m² : **aire d'évolution la plus dimensionnante** (1 034 m² + vestiaires et rangements généralement attenants mais **sans tribune**). Pour un **dojo** ou une **salle de pratiques spécialisée** : **500 m²** (avec vestiaires, rangements et locaux techniques)

DESTINATION



QUARTIER

REFERENCE : L'Usine des Sports, Tarbes (65)

Programme : réhabilitation d'une ancienne usine en halle sportive (athlétisme, sports collectifs, escalade)

MOE : Idom, conseil ingénierie et architecture / Duffau et Associés, architectes / Alayrac, économiste

Surface : 11 600 m²

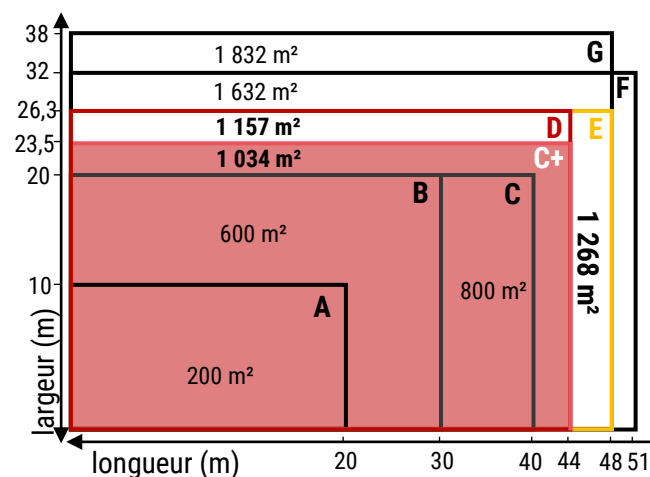
Coût travaux : 8,8 M € HT



Gymnases existants à l'échelle du Blanc-Mesnil

Nom	Dimensionnement de l'équipement	Utilisateurs
Gymnase Macé	40x20 m Sol parquet	Asso : basket, hockey-roller, futsal Scolaire : sports collectifs et badminton
Gymnase Delaune	44x24 m Sol parquet Tribune de 500 places	Asso : handball, hockey, hockey-roller, futsal. Scolaire : sports collectifs et badminton
Gymnase Cotton	40x20 m Sol taraflex	Asso : basket. Scolaire : sports collectifs et badminton
Gymnase Decour	30x18 m Sol taraflex	Asso : cricket, futsal, danse. Scolaire : escalade, sports collectifs, badminton
Gymnase Deroche	44x24 m Sol taraflex Tribune 50 places	Asso : handball, badminton. Scolaire : escalade, sports collectifs, badminton
Gymnase Eluard	40x20 m Sol taraflex	Asso : handball, futsal Scolaire : sports collectifs, badminton

Schéma de classification des terrains multisports



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION SPORT-SANTÉ

Des espaces sportifs à usage récréatif

- Une capacité intéressante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir un des **espaces sportifs polyvalents** à usage essentiellement **récréatif**, i.e. liés à la **pratique sportive amateur**
- En conséquence, des **espaces plus restreints et modulables**.

DESTINATION

REFERENCE : Pôle Jeunesse, Sport et Culture, Miroirs – Le Plateau, Grenoble (38)

Maîtrise d'œuvre : Nicolas C. Guillot

Type de programme : salles d'apprentissage des arts du cirque, de danse, de musculation, atelier de création, dojo, multimédia

Programmes complémentaires : Salle de gymnastique polyvalente transformable en salle de spectacle, dépôt, vestiaires, logement de gardien

Surface bâtie : 1 185m² SDP

Nombre d'étages : R+1

Année de livraison : 2006

Coût travaux : 1,5 millions euros HT

Situé en cœur de quartier, entre un GS et un collège, Miroirs – Le Plateau propose des animations sportives et de loisirs pour les jeunes de 10 à 20 ans

QUARTIER



Salle de danse



Façade extérieure



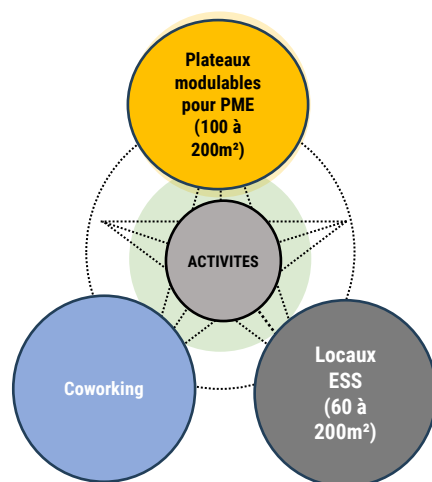
Salle de musculation

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

VOCATION ACTIVITES

Un mix programmatique à l'intersection du tertiaire et des activités productives

- Une capacité intéressante au sein de la Halle Eiffel pour accueillir un **mix d'activités économiques**.
- **En particulier**, une hauteur sous-plafond totale (Halle) permettant d'envisager des **volumes importants** en fonction du type d'activités : **5 niveaux simples ou 2 niveaux en double hauteur**
- Une **opportunité de relocalisation d'entreprises** de la Molette

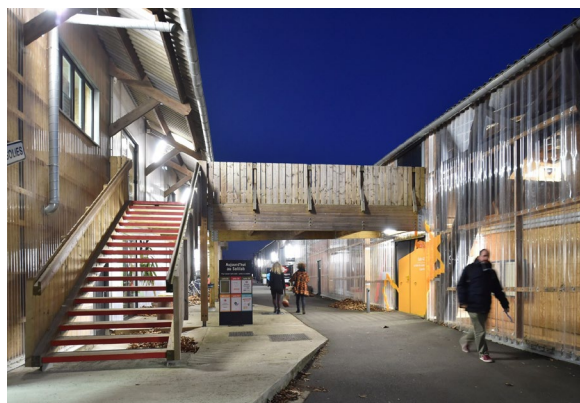


DESTINATION

REFERENCE : Le Karting (Solilab), Nantes (44)

- **MOA** : SAMOA + Ville
- **MOE** : M. Lebot et C. Theilmann
- **Surface bâtie** : 5 580m² SHON
- **Période de travaux** : 2012 – 2013
- **Montant des loyers** : 13m² : 207€ HT/mois ; 26m² : 414€ HT/mois ; coworking en open space : 98€ HT/mois
- **Programme** : Bureaux (1 650m²), Pépinière incubatrice, Coworking (9 000m² de bureaux au total), Boutiques (470m²), Ateliers, Espace événementiel (900m²), Cantine (130m²)

Initié par une association de développement local, le groupement SCIC permet une **entité autonome financièrement**. Celle-ci permet la bonne gestion du site qui rencontre un franc succès. Bureaux à **partager ou à privatiser à bas coût**, avec une entité qui aide les jeunes entrepreneurs à se lancer.



QUARTIER



REFERENCE : Halle Maximum, Ivry-sur-Seine (94)

- **Conception réalisation** : Maximum architecture
- **Année de livraison** : 2019
- **Surface** : 1 200 m2
- **Coût** : 350 000 €
- Autres intervenants : **Sadev94** aménageur de la ZAC Ivry-Confluence ; **Ademe** financeur ; **Construire** architecte facilitateur ; **Réavie, Cycle Up** fourniture de matériaux et équipements de réemploi

Réhabilitées en 2019, les anciennes **halles Girard Sudron** ont fait place à l'entreprise Maximum, **manufacture de mobilier en série à partir de rebuts industriels**. Afin de pérenniser son activité, Maximum y a installé ses **ateliers de conception et de fabrication**.

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRE AUBERT

VOCATION SERVICES PUBLICS

Une crèche de 45 berceaux, potentiellement un deuxième de la même jauge

- Crèche de 30 à 60 berceaux :
 - 500 à 1 000 m² SDP
 - + 250 à 600m² espaces extérieurs
- Une capacité pouvant être assurée par le **bâtiment André Aubert** ; des possibilités en **RDC** de la Halle Eiffel ? Autrement, une **programmation petite enfance** à prévoir sur d'autres **RDC** de la Molette ?
- Des points de vigilance en regard de **l'accessibilité et des normes PMR**

Coûts

- Ratios **coûts travaux pour une réhabilitation** : 2300 euros HT
- Ratios **espaces extérieurs** : 150 euros HT
- Coûts travaux HT : **1 746 000 €**
- Coûts d'opérations TDC TTC (coefficient de 40%) : **2 444 400 €**

DESTINATION

QUARTIER

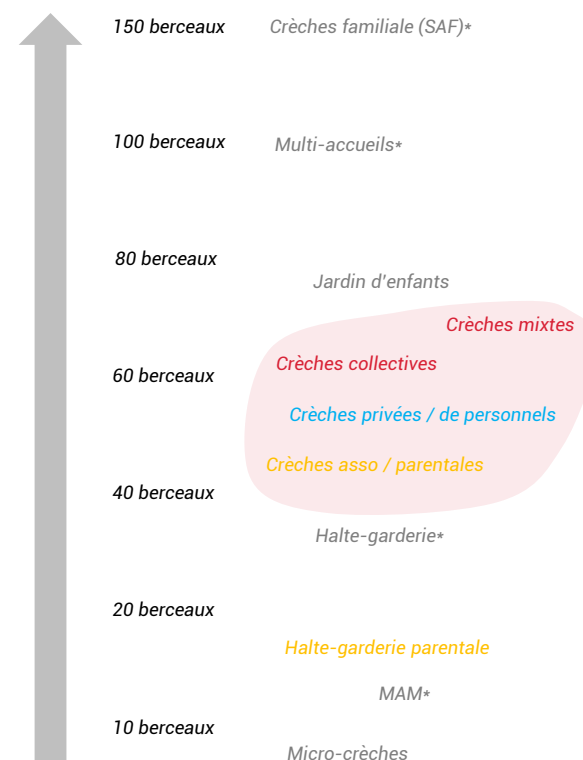
REFERENCE : Pôle Petite Enfance, Belley (01)

- **MOE** : Équipe d'ingénierie | Économiste CE2T | Fluides THERMI FLUIDES | Structure PLANTIER | Paysagiste EPODE. RT 2012 / Effinergie+
- **Surface** : 1 612 m²
- **Montant des travaux** : 3,17 M€ HT
- Année de livraison : 2017

Implanté dans de spacieux locaux de **1 600 m²** et avec des **espaces extérieurs de 7 200 m²**, le pôle petite enfance du Belley est aujourd'hui le plus grand du département de l'Ain (01). La structure rassemble un **espace multi-accueil**, un **jardin d'enfants** et un **relais d'assistantes maternelles**.



Taille des structures et seuils de berceaux



Structure publique

Structure privée

Structure associative

Structure qui peut être publique, privée ou associative

* Hors entreprise privée

HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Une programmation ouverte et transitoire ?

Un espace vert ouvert/couvert

- L'opportunité de développer un **espace vert de respiration et de découvert**, couvert, comme **complément à l'offre prévue en espaces verts**
- Des **potentialités en renaturation** du site ?

Un programme de transition ?

- Une programmation à envisager comme une **occupation provisoire en l'attente d'un programme pérenne** pensé dans le cadre d'un **processus de concertation plus large** ou dans le **cadre d'un APUI type IMGP** ?

REFERENCE : Jardin des Fonderies, Nantes (44).
Restauration des Halles des Fonderies et création d'un jardin couvert

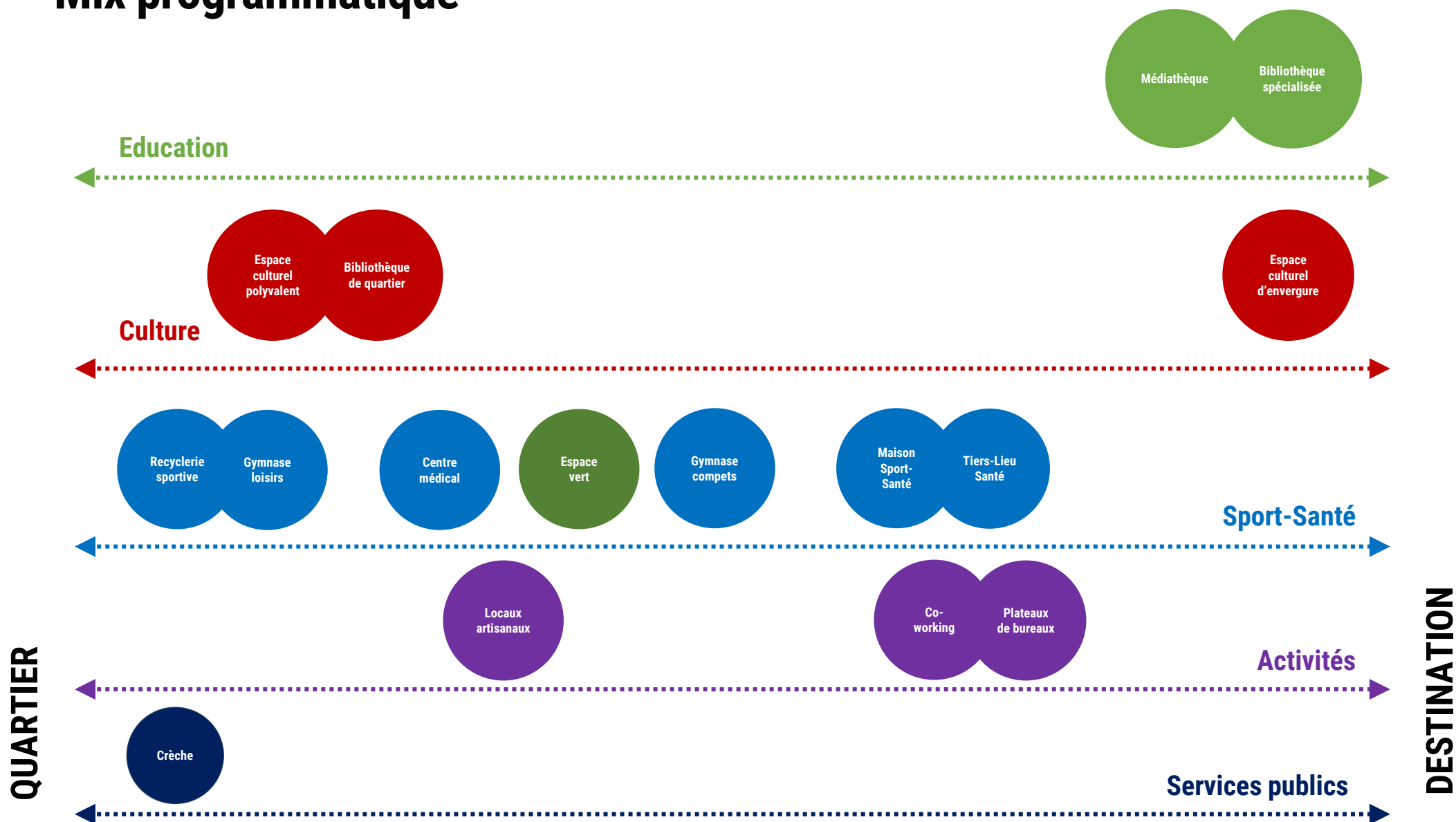
- **MOE** : ADH architectes, paysagistes / BTP bet charpente et couverture / GCA bet vrd, économiste / LE LOIR opc / PIXELUM concepteur lumière
- **Surface** : 3 200 m²
- **Budget** : 2,2 M€HT
- **Année de livraison** : 2009

Au cœur du projet urbain de l'île de Nantes, le **Jardin des Fonderies** se compose de deux parties : une première (*Jardin des Fours*) autour des anciens outils de fonderies, s'attachant à mettre en valeur les traces du passé industriel du site ; une deuxième (*Jardin des Expéditions*) rassemblant des essences de végétaux ramenées en Europe.



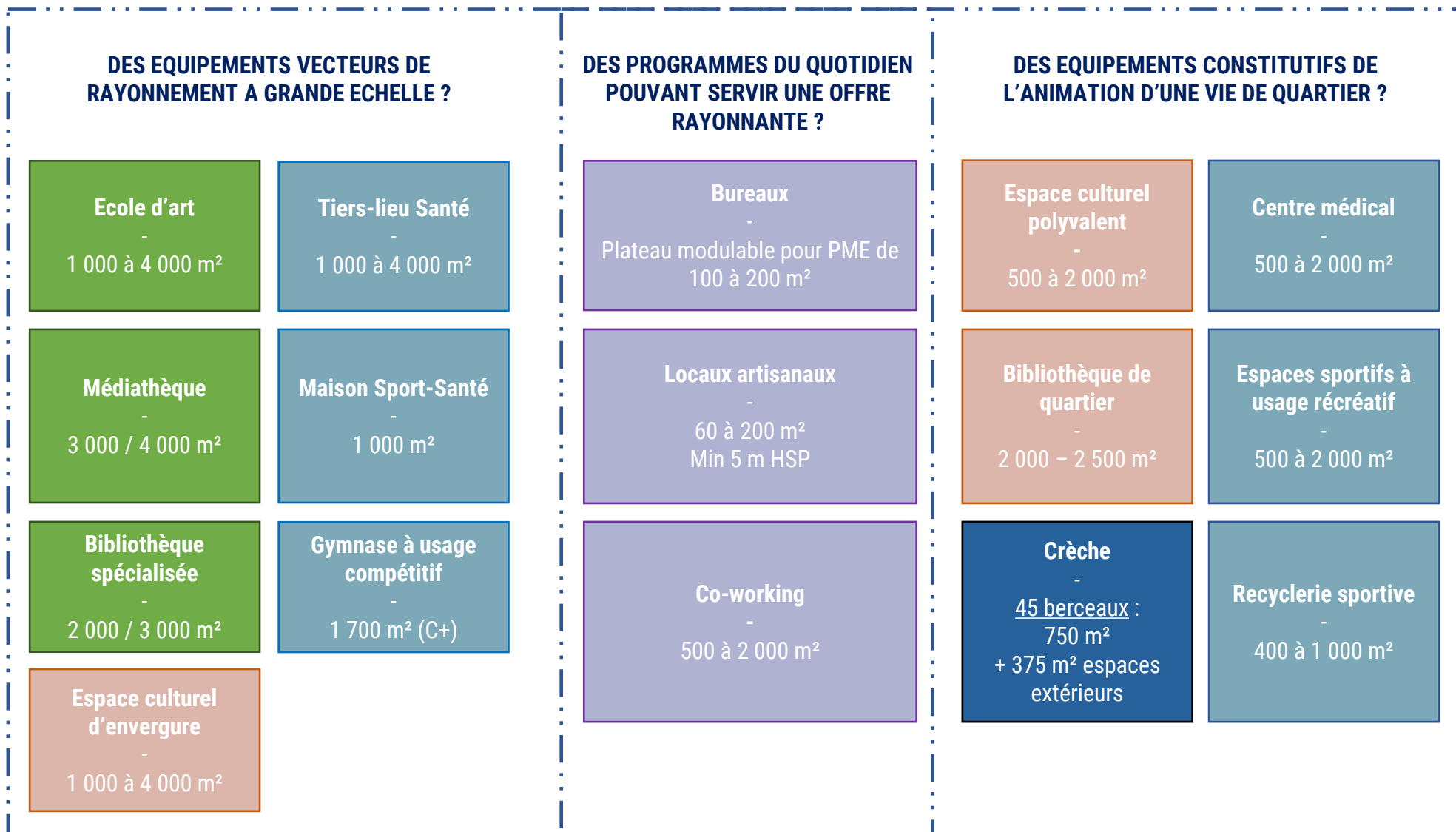
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



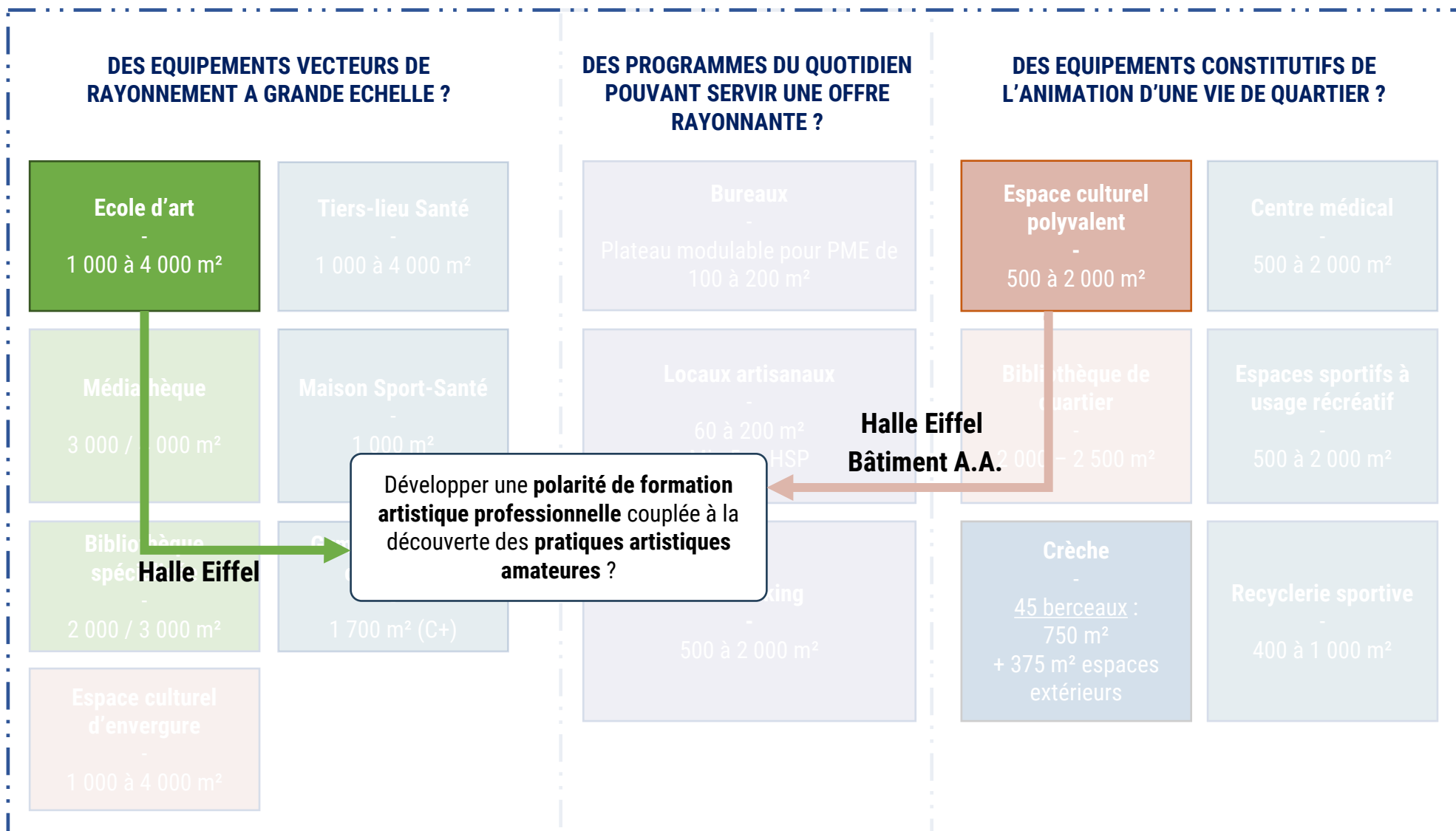
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



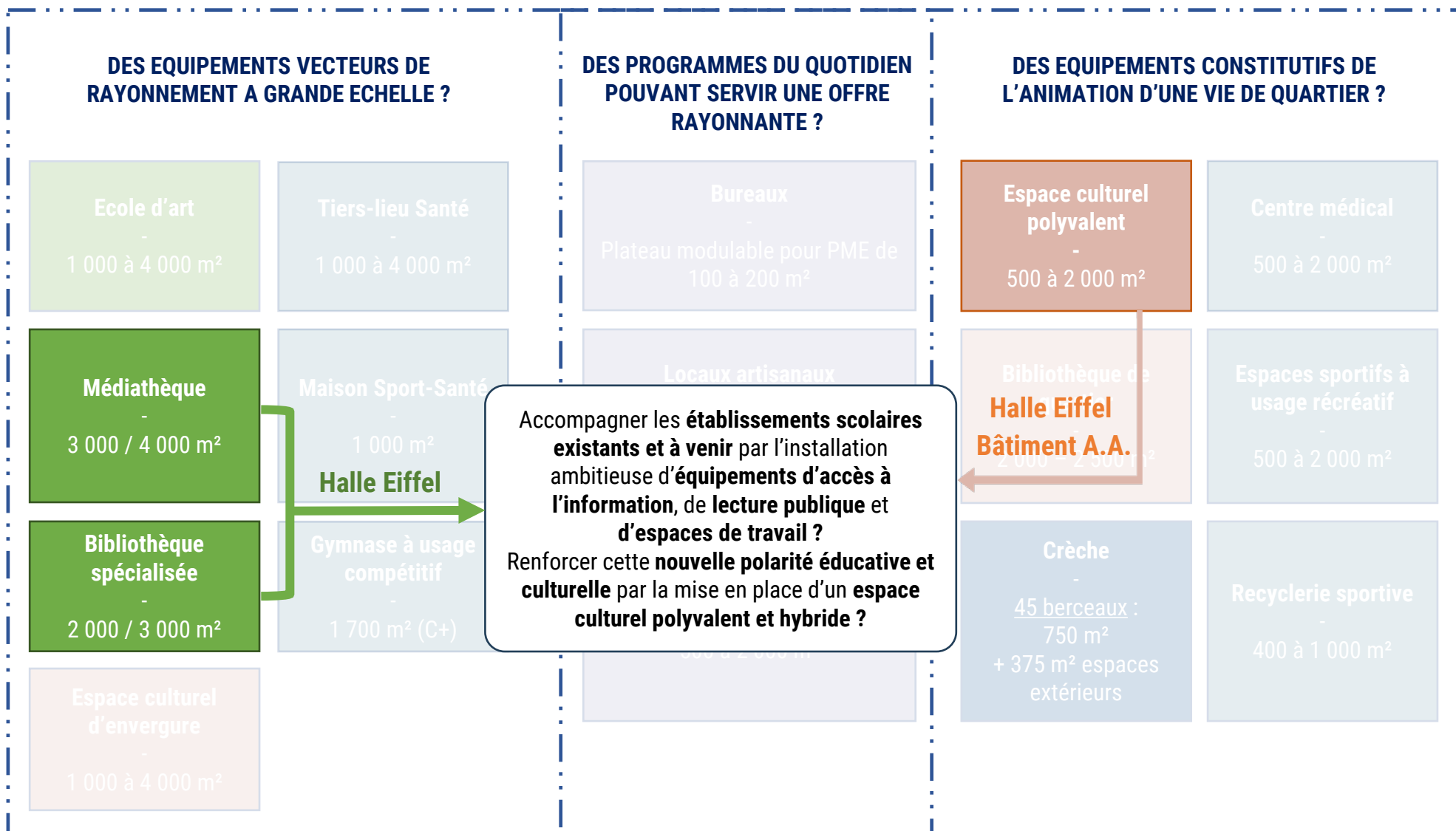
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



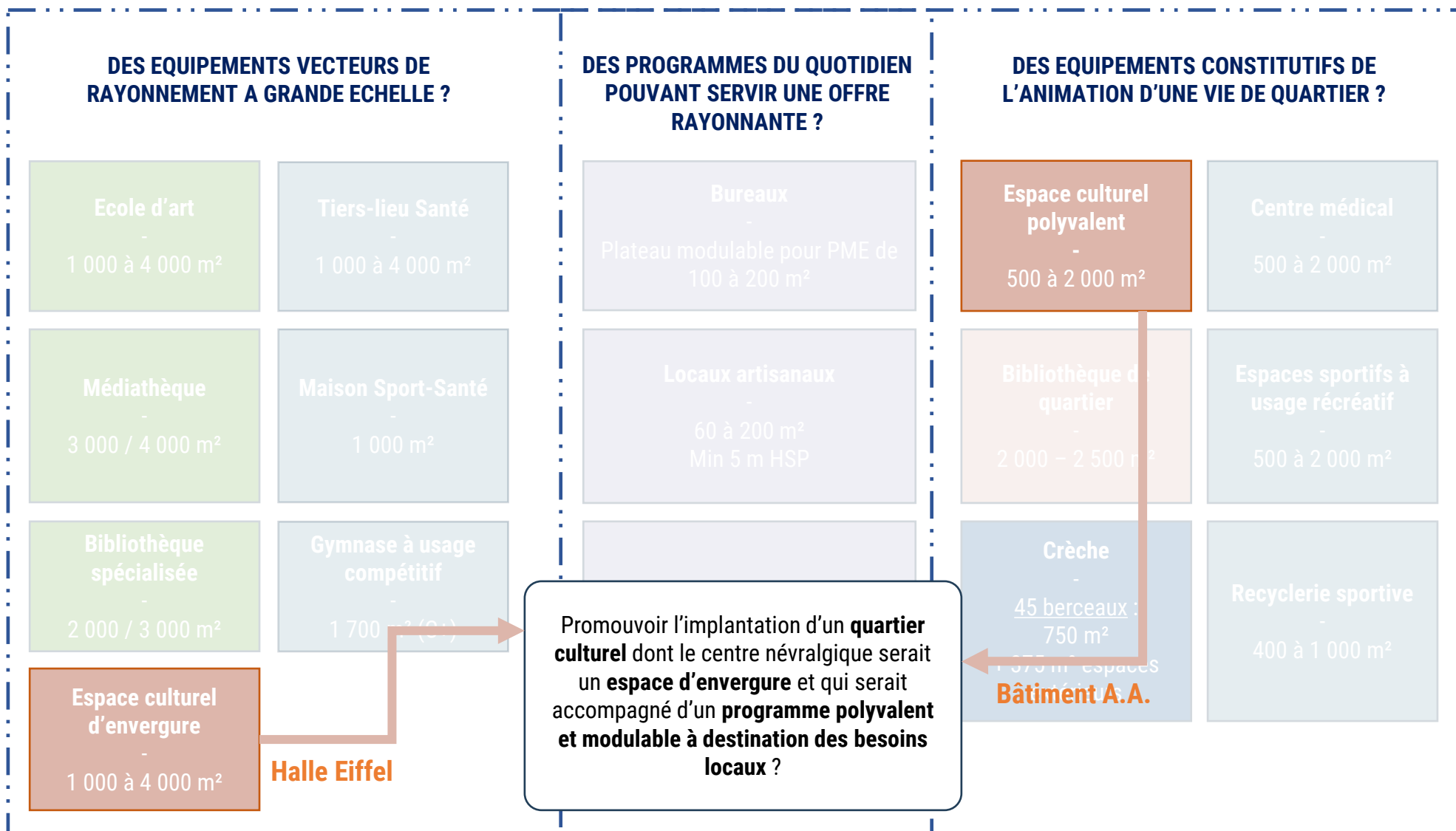
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



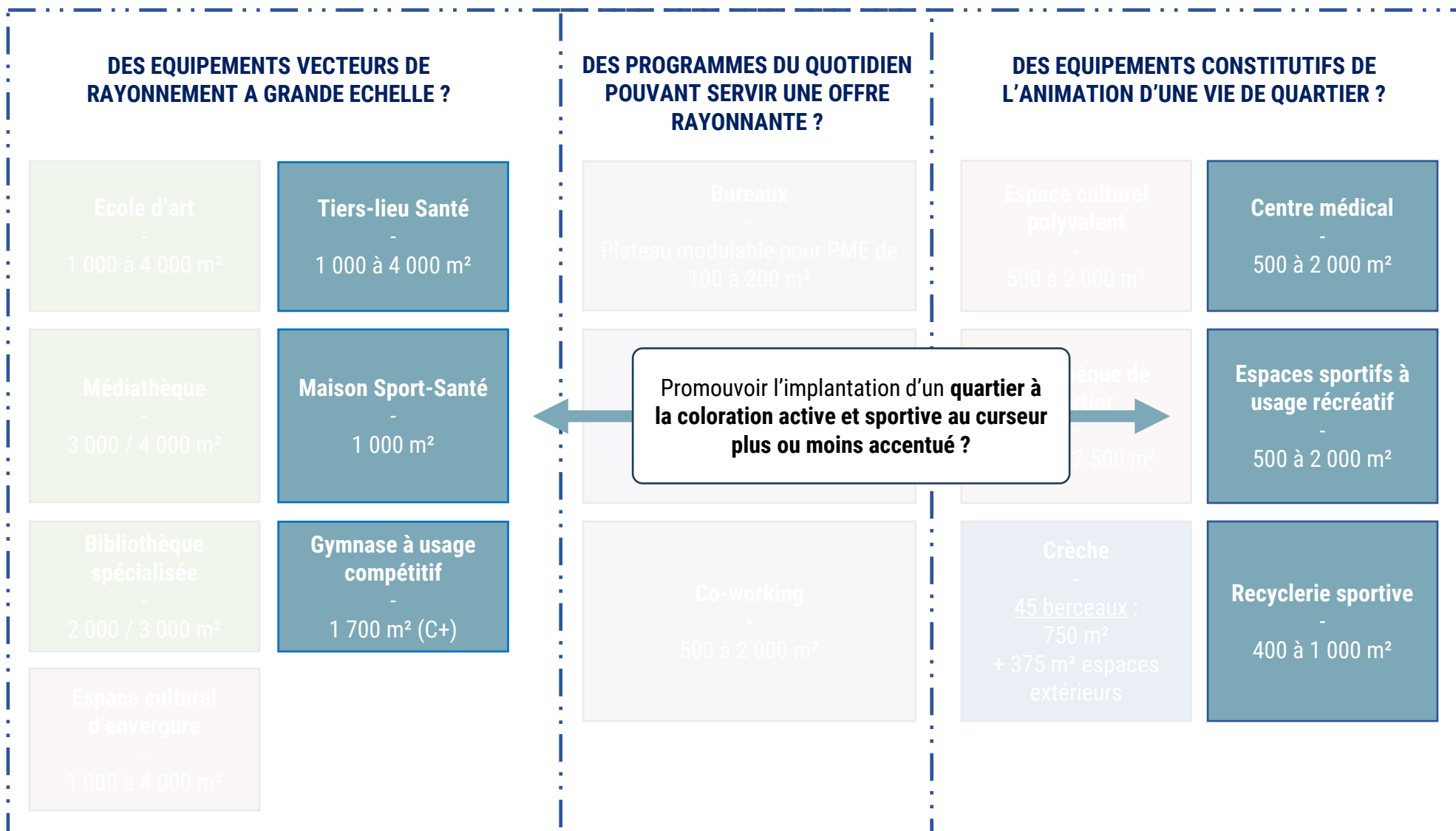
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



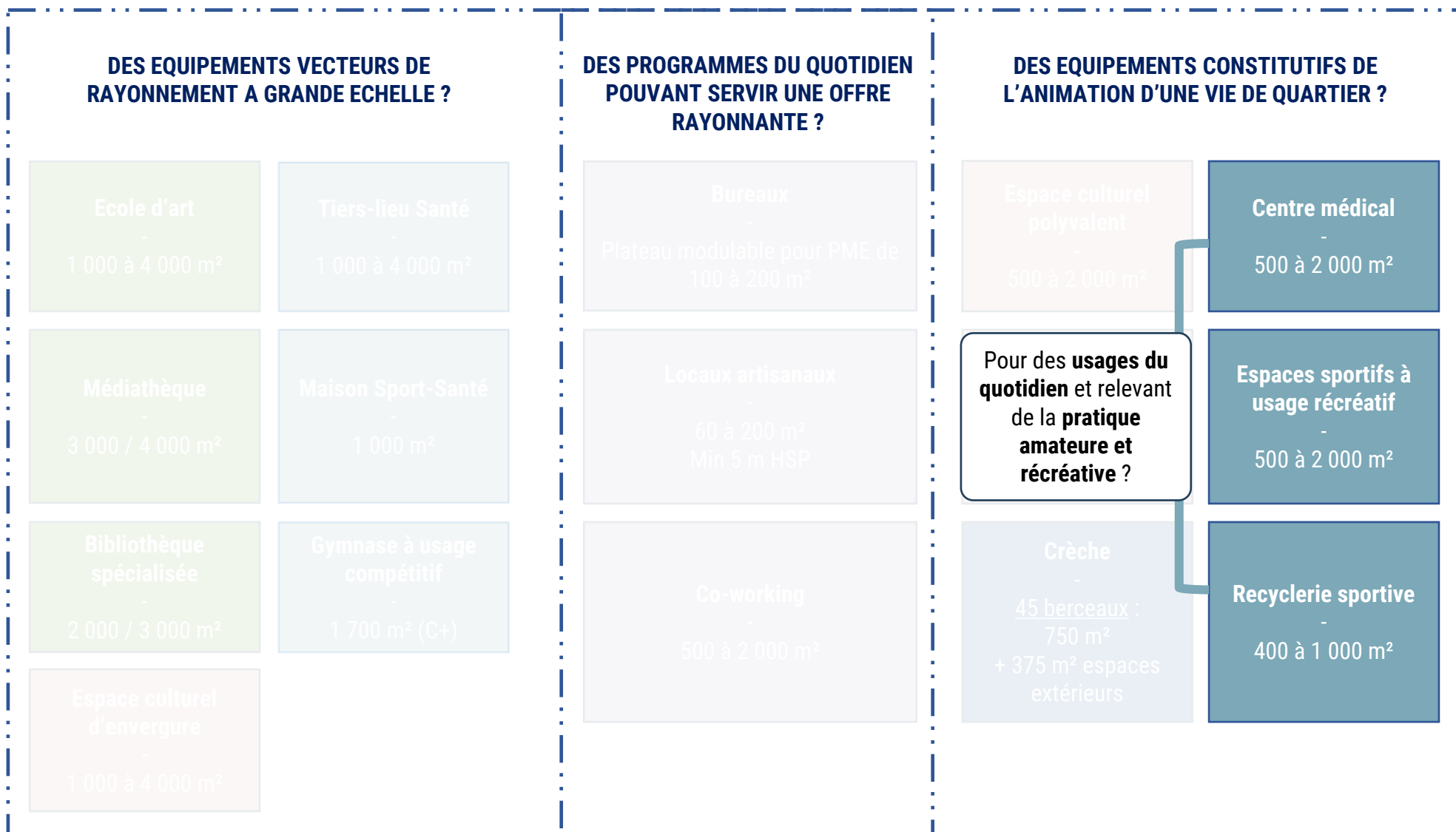
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



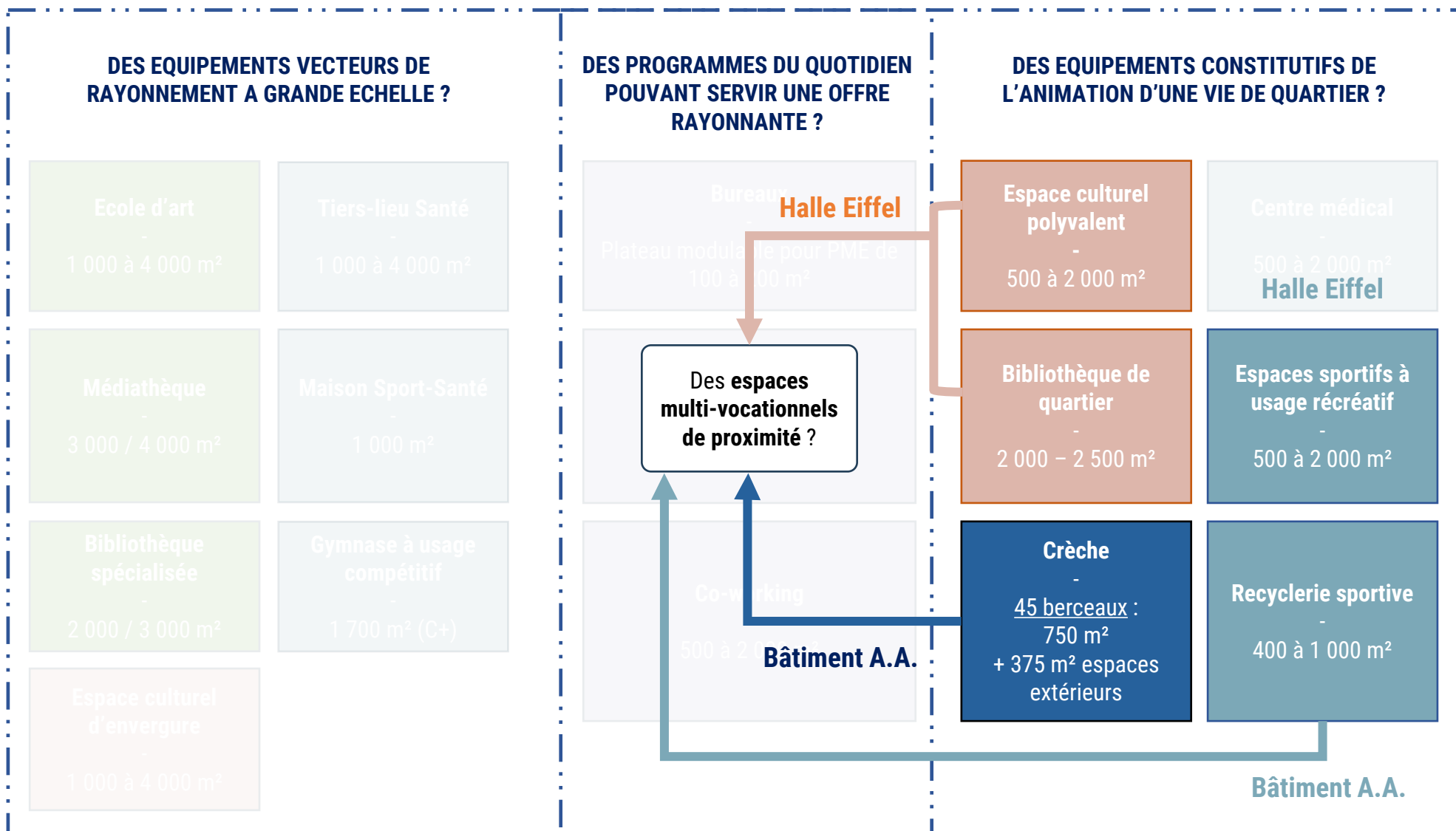
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



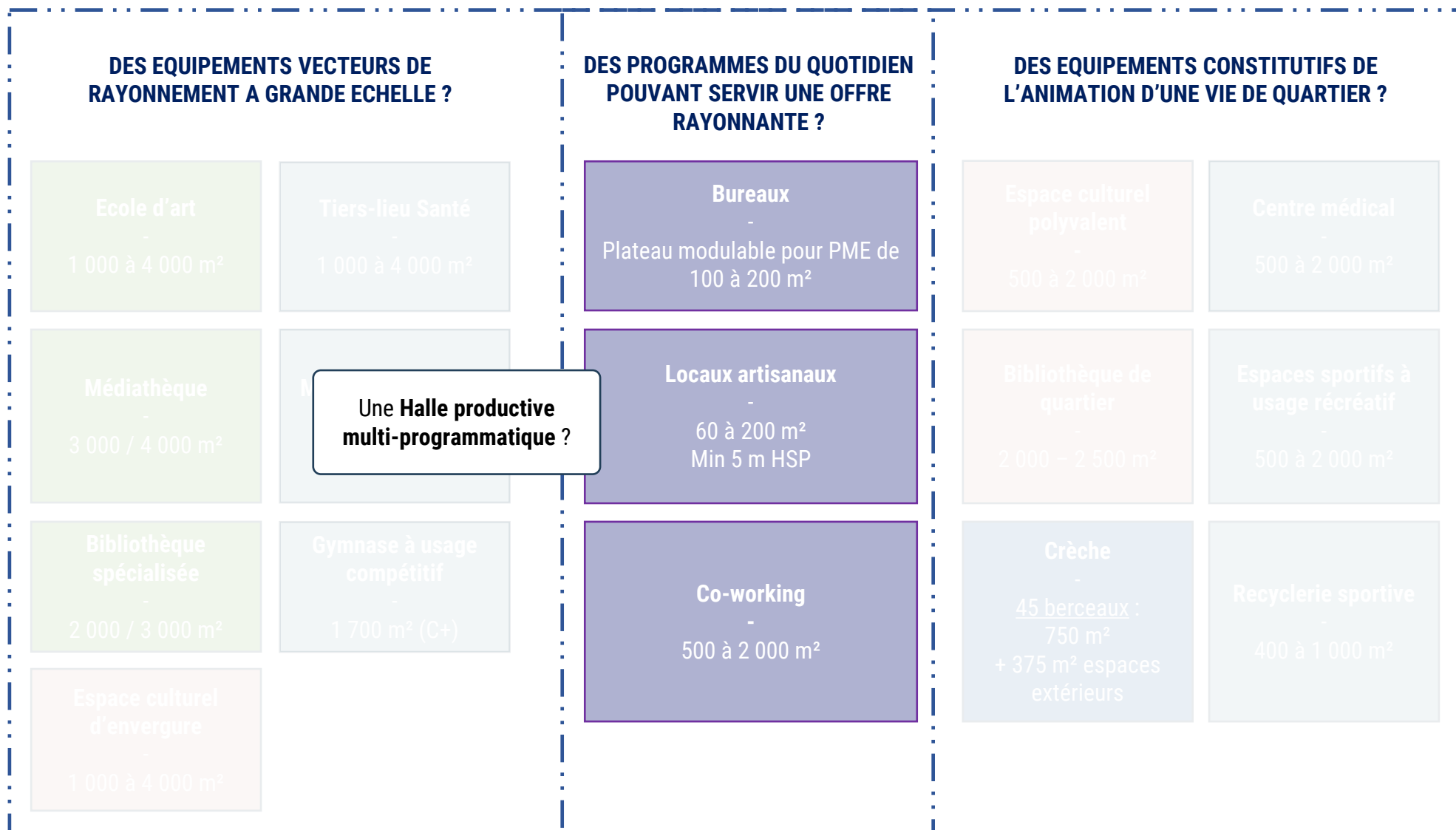
HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



HALLE EIFFEL ET BÂTIMENT ANDRÉ AUBERT

Mix programmatique



PARTIE 3

Chiffrage Equipements

Chiffrage des équipements publics

PROGRAMMES	Surface SDP (m²)	Surface espaces extérieurs (m²)	Ratios couts de construction HT	Ratios espaces extérieurs HT	Coûts travaux neufs HT	Coûts travaux rehab	Coûts d'opérations TDC TTC
1 GS 22 classes	5984,00	4181	2800	150	17 382 350,00 €		27 811 760,00 €
1 GS 18 classes (hypothèse)	4896,00	3420	2800	150	14 221 800,00 €		22 754 880,00 €
1 crèche (45 berceaux)	750,00	375	2200	150		1 706 250,00 €	2 730 000,00 €
1 école d'art publique	2000,00		2300			4 600 000,00 €	7 360 000,00 €
1 équipement lecture publique	3000,00		2400			7 200 000,00 €	11 520 000,00 €
1 équipement hybride et de proximité Sport récréatif Jeunesse - Culture	3757,28		2500			9 393 200,00 €	15 029 120,00 €
1 équipement culturel polyvalent de proximité	1500,00		2500			3 750 000,00 €	6 000 000,00 €
1 gymnase type C+/escalade	1909,35		2350			4 486 972,50 €	7 179 156,00 €
1 équipement culturel d'envergure (rayonnement métropolitain)	3757,28		2500			9 393 200,00 €	15 029 120,00 €
1 jardin ouvert et couvert	1909,35			200		381 870,00 €	610 992,00 €

Equipements neufs/Scolaires

- Une offre à 22 classes peut être développée en phase 1 avec une hypothèse plus que vraisemblable pour un deuxième groupe scolaire de 18 classes pour disposer d'un total de 40 classes, à ajuster en fonction de la réalité opérationnelle et de la montée du quartier;
- Un cout de construction à 2800 /m² HT intégrant la RE2020 et un coefficient de 60% intégrant concours, rémunération MOE, assurances et aléas et TVA.

Réhabilitation / bureaux

- 45 places de crèches et un espace extérieur dans le bâtiment de bureau avec un ratio à 2200 considérant le bon état général du bureau mais sa nécessaire mise aux normes (ERP, thermique);
- Un coefficient de 60% intégrant concours, rémunération MOE, assurances et aléas et TVA.

Réhabilitation / Halle

- Des surfaces variant selon les programmes et fondées sur des dimensionnements types, et pouvant potentiellement dégager des surfaces complémentaires au sein de la halle.
- Un ratio cout travaux relativement élevé au regard de l'état général du bâtiment et variant selon la complexité des programmes.

- Un coefficient de 70% intégrant concours, rémunération MOE, assurances, TVA mais aussi une plus forte part d'aléas.

PARTIE 1

Annexes

PROGRAMMATION RESIDENTIELLE

Ventilation typologique des logements – 80% accession libre, 20% social

Une production d'environ 4 900 logements libres et de 900 logements sociaux

- Données de l'opération Molette :
 - 314 602m² SDP
 - Soit 292 580m² SHA (Coeff 0,93)
 - 18 200m² SDP Lots sociaux Batigère (280 logements)
 - Soit 44 720m² SDP social à prévoir en plus
- Déclinaison en nombre de logements à partir de la Charte promoteurs et aménageurs de la Ville du Blanc-Mesnil :
 - 4 579 logements dont 3 922 en accession libre et 914 en social (dont 280 opération Batigère)
- Déclinaison en nombre de logements à partir d'un ratio 70m²/logt (données MBE) :
 - 4 494 logements dont 3 855 en accession libre et 899 en social (dont 280 opération Batigère)

A partir de la Charte des promoteurs et des aménageurs de la Ville du Blanc-Mesnil

GRANULOMETRIE - Logements collectifs en accession libre					
Granulométrie	Surface moyenne	Répartition	Nombre de lots	Nombre de lots libres	Nombre de lots sociaux
T1	35 m ² SHA	15%	687 lots	588	137
T2	45 m ² SHA	15%	687 lots	588	137
T3	65 m ² SHA	40%	1 831 lots	1569	366
T4	82 m ² SHA	20%	916 lots	784	183
T5	95 m ² SHA	10%	458 lots	392	91
Moyenne Pond	64 m ² SHA		4 579 lots	3 922 lots	914 lots

A partir d'un ratio 70m²/logement (données MBE)

GRANULOMETRIE - Logements collectifs en accession libre					
Granulométrie	Surface moyenne	Répartition	Nombre de lots	Nombre de lots libres	Nombre de lots sociaux
T1	35 m ² SHA	15%	674 lots	578	135
T2	47 m ² SHA	15%	674 lots	578	135
T3	67 m ² SHA	40%	1 798 lots	1542	360
T4	82 m ² SHA	20%	899 lots	771	180
T5	95 m ² SHA	10%	449 lots	386	90
Moyenne ou total	65 m ² SHA	100%	4 494 lots	3 855 lots	899 lots

PROJECTION SCOLAIRE

Des paramètres comme préambule à la projection scolaire

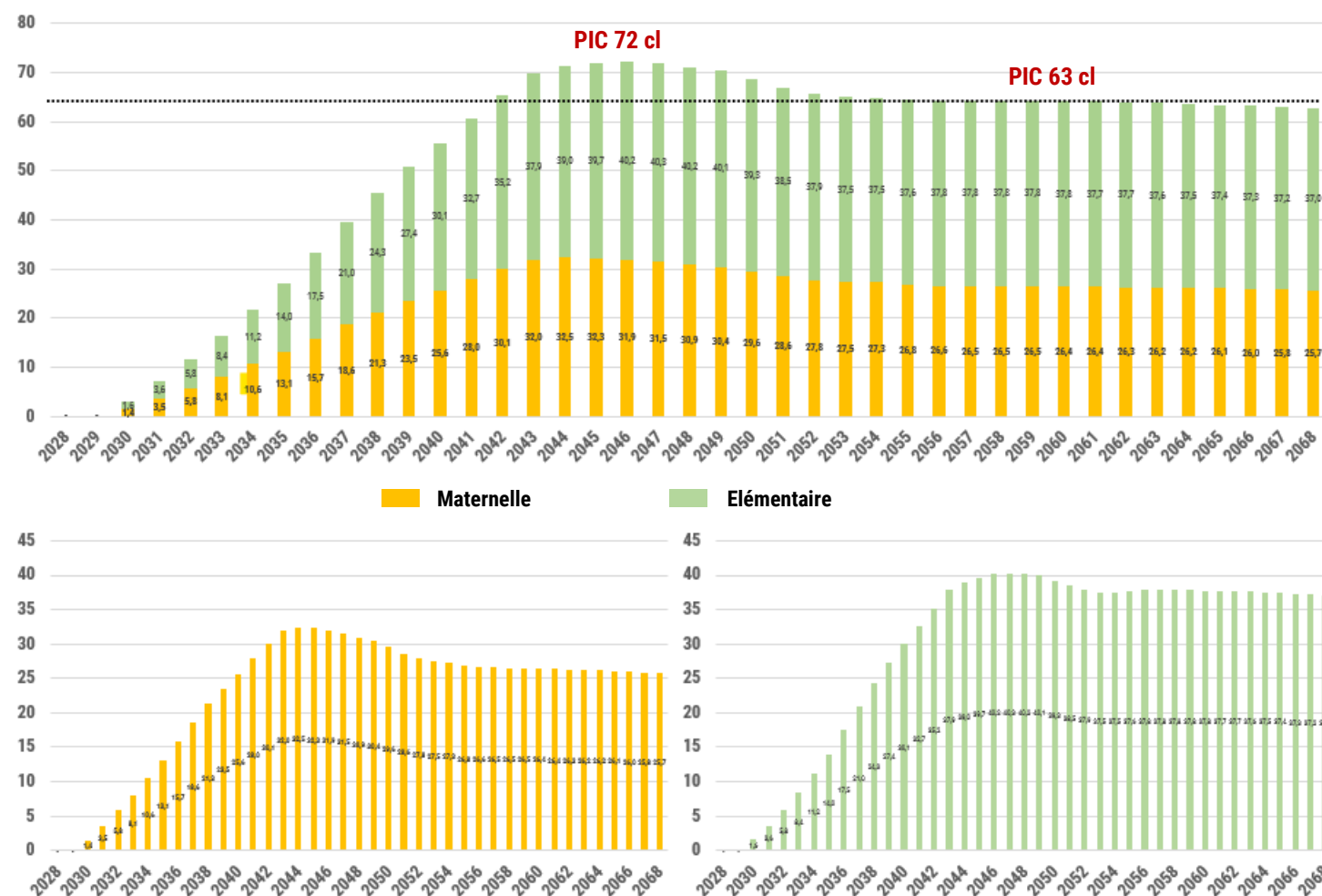
- 4 214 logements construits
- 350 logements écoulés/an (14 ans)
- 41% propriétaires occupants
- 59% locataires libres

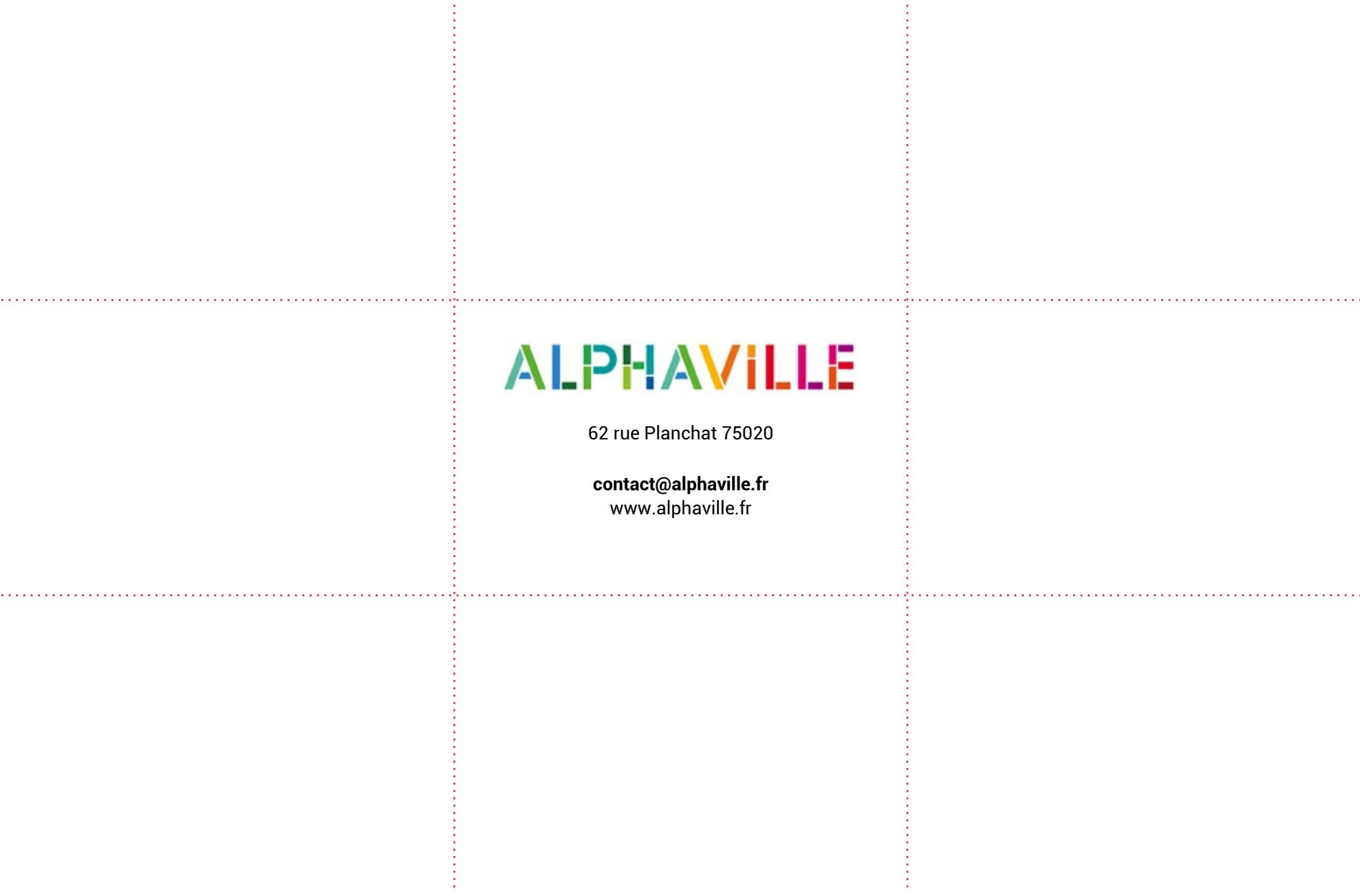
	Propriétaire occupant	Locataire libre	Charte
T1	5%	22%	15%
T2	9%	19%	15%
T3	45%	37%	40%
T4	29%	14%	20%
T5	13%	8%	10%
	100%	100%	100%

Un besoin d'au moins 2 groupes scolaires

- 72 cl au pic ;
 - 32 classes maternelles
 - 40 classes élémentaires
- 63 cl en stabilisé
 - 26 classes maternelles,
 - 37 classes élémentaires

Les hypothèses de projections scolaires sont réalisées sur la base de **30 élèves par classes en maternelle et 27 élèves en élémentaire**. Avec ces 4 214 logements, la ZAC Molette génère des augmentations des besoins scolaires et engendre la création d'au moins 2 groupes scolaires de 32 à 36 classes



A red dotted crosshair is centered on the page, consisting of two perpendicular lines that intersect in the middle. The lines extend towards the edges of the page.

ALPHAVILLE

62 rue Planchat 75020

contact@alphaville.fr
www.alphaville.fr